



# RAPPORT DE GESTION DU GÉRANT STATUTAIRE

# 1. DÉCLARATION DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

## ADHÉSION AU CODE BELGE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Immo Moury s.c.a. applique le Code belge de Gouvernance d'entreprise publié le 12 mars 2009 (ci-après, le «Code 2009»), qui constitue son code de référence au sens de l'article 96, §2, 1° du Code des Sociétés et qui peut être consulté notamment sur le site [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be). Le Conseil d'administration déclare qu'à sa connaissance, la gouvernance d'entreprise pratiquée par Immo Moury est conforme aux règles du Code 2009.

La charte de gouvernance d'entreprise d'Immo Moury a été rédigée par le gérant statutaire sur base des recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009. Cette Charte a été mise à jour pour la dernière fois le 28 août 2014. La charte est disponible sur notre site internet ([www.immomoury.com](http://www.immomoury.com)).

## DISPOSITIONS DU CODE AUXQUELLES LA SOCIÉTÉ NE S'EST PAS CONFORMÉE AU COURS DE L'EXERCICE QUI FAIT L'OBJET DU PRÉSENT RAPPORT

### DURÉE DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS DU GÉRANT<sup>1</sup>

Les administrateurs sont nommés pour six ans conformément à l'article 12 des statuts du gérant, ce qui déroge au principe 4 point 4.6 (p.16) du Code 2009, et sont rééligibles. L'activité de la société demande en effet la présence d'administrateurs expérimentés et la taille et l'organisation de la société requièrent une grande stabilité au sein du conseil d'administration.

### ÉVALUATION PAR LES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS<sup>2</sup>

En fonction de la stabilité du Conseil d'administration, de la taille limitée d'Immo Moury et de son caractère familial, le Conseil d'administration n'a pas instauré, comme le stipule le Code, de processus d'évaluation annuel par les administrateurs non exécutifs de leur interaction avec le management exécutif. Cette évaluation, effectuée sans la présence du CEO et des autres administrateurs exécutifs, est effectuée au même rythme que l'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration dans son ensemble (tous les trois ans).

### COMITÉS D'AUDIT, DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION<sup>3</sup>

Immo Moury répond aux trois critères d'exclusion énumérés dans l'article 526bis §3 et 526quater §4 du Code des Sociétés et a décidé, en raison de sa moindre taille et de l'ampleur de ses activités, de n'instituer ni un comité d'audit, ni un comité de rémunération. En conséquence, le conseil d'administration du Gérant cumule ses compétences et les missions du comité de rémunération et du comité d'audit.

De plus, pour les mêmes raisons que celles énoncées ci-dessus, le conseil d'administration du Gérant a décidé également de ne pas instituer de comité de nomination.

### RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS ET DIRIGEANT EFFECTIFS<sup>4</sup>

En raison de l'ampleur de l'activité de la société et de la structure de son actionariat, la rémunération des administrateurs exécutifs et des dirigeants effectifs n'est ni liée à leurs performances indi-

viduelles ni à celles de la société, mais constitue uniquement en l'octroi de jetons de présence.

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES SYSTÈMES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

### L'ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES

Compte tenu de la petite taille d'Immo Moury, du nombre très limité d'intervenants et de la forte implication directe et continue des dirigeants effectifs, l'organisation administrative et comptable existante est peu complexe et les canaux de communication très courts.

Le contrôle interne en matière d'information financière et comptable au sein d'Immo Moury repose sur les éléments suivants :

- Respect des règles et principes comptables applicables
- Communication des informations financières de la société
- Reporting semestriel et budget régulièrement mis à jour

La qualité du contrôle interne est évaluée au fil de l'exercice :

- par la direction effective, qui veille à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société et assure le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le commissaire, formule tous avis et recommandations au conseil d'administration du gérant statutaire dans ces domaines ; elle procède notamment à la revue des clôtures semestrielles, des traitements comptables spécifiques, des litiges et des principaux risques ;

1. Dérogation à la disposition 4.6 du Code 2009 (p. 16)

2. Dérogation à la disposition 4.12 du Code 2009 (p. 18)

3. Dérogation au principe 5 du Code 2009 (p. 19)

4. Dérogation à la disposition 7.11 du Code 2009 (p. 22)

- par l'auditeur interne qui est chargé d'examiner et d'évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficience du contrôle interne ainsi que des fonctions de compliance et de gestion des risques ;
- par le commissaire dans le cadre de sa revue des comptes semestriels et annuels qui formule des recommandations concernant le contrôle interne et la tenue des états financiers.

## INFORMATIONS SUR LES RISQUES

Toute activité comporte, par essence, des risques. L'objectif d'Immo Moury est de gérer au mieux ces risques afin de générer des revenus stables et récurrents. Les principaux facteurs de risques auxquels Immo Moury est confrontée font l'objet d'un suivi régulier.

Les principaux risques auxquels Immo Moury est confrontée ainsi que les réponses mises en place pour contrôler ces risques sont détaillés ci-dessous :

### LE MARCHÉ

#### Risque économique :

##### Description du risque

Immo Moury sca est exposée au risque de chômage immobilier en fonction de l'offre et de la demande sur le marché immobilier. Ce risque est étroitement lié à la diversification commerciale, géographique et sectorielle.

##### Réponses pour contrôler le risque

La société limite ce risque en veillant à maintenir une diversification suffisante :

- des types d'actifs (bureaux, semi-industriels, commerces, résidentiels, titres de SIR) ;
- du type de locataire (public, privé) ;
- de la localisation géographique des biens.

### LE PATRIMOINE IMMOBILIER D'IMMO MOURY

#### Risque afférent aux revenus locatifs :

##### Description du risque

La totalité du chiffre d'affaires d'Immo Moury est constitué des loyers générés par la location d'une part et par la perception des dividendes des titres détenus dans d'autres SIR d'autre part. La société est dès lors exposée au risque de la perte de revenus locatifs liée au départ de locataires, au risque de défaillance financière des locataires ainsi qu'au risque lié à l'évolution des autres SIR dans lesquelles Immo Moury détient des titres quant au montant et moment des dividendes octroyés. La diminution du taux d'occupation des immeubles, le défaut de paiement de loyers et la baisse des dividendes perçus sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats d'Immo Moury. De plus, suite à la conjoncture actuelle, en cas de départ de locataire suite à une échéance de bail, dans le cas où de nouveaux locataires seraient trouvés, les nouveaux baux pourraient prévoir des revenus inférieurs à ceux des baux en cours. Ceci affecte bien évidemment les revenus de la société et sa trésorerie.

##### Réponses pour contrôler le risque

Concernant la défaillance financière des locataires, des procédures de suivi de paiement rigoureuses sont mises en place. Les immeubles amenant de manière récurrente des locataires avec une situation financière non solide sont identifiés et analysés en termes de rentabilité pour décider si il est opportun de les maintenir en portefeuille ou si il est préférable de les mettre en vente afin d'investir dans des biens immobiliers plus rentables.

#### Risque lié à la juste valeur des immeubles :

##### Description du risque

La Société est exposée au risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille immobilier telle qu'elle

résulte des expertises indépendantes. La variation négative de la juste valeur du portefeuille a une incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur le ratio d'endettement de la Société.

La Société est également exposée au risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers indépendants par rapport à la réalité du marché.

##### Réponses pour contrôler le risque

Immo Moury mène une politique d'entretien et de rénovation constante de son portefeuille d'immeubles afin de maintenir, voire d'augmenter, les loyers existants, mais aussi de faciliter la relocation de ses actifs immobiliers.

Afin de limiter le risque de surévaluation ou de sous-évaluation des immeubles par les experts immobiliers indépendants, Immo Moury organise des réunions et visites de chantier avec les experts immobiliers.

Ces mesures n'éliminent cependant pas le risque de dépréciation des immeubles.

#### Risque liés aux titres détenus dans d'autres SIR :

##### Description du risque

Ce risque concerne l'évolution de la juste valeur des titres de SIR en portefeuille qui sont cotées sur Euronext. L'évolution de la valeur de marché des titres de SIR en portefeuille est disponible respectivement sur les sites internet officiels de ces SIR et sur des sites boursiers. La variation du portefeuille a une incidence sur le résultat global, sur les fonds propres et sur le ratio d'endettement de la Société.

##### Réponses pour contrôler le risque

Afin de limiter ce risque Immo Moury a acquis des titres Cofinimmo et Befimmo dont le rendement est stable et pour lesquels la liquidité est suffisante en cas de nécessité de vente immédiate.

### Risque de sinistre et de dégradation :

#### Description du risque

La Société est exposée au risque de devoir supporter les conséquences financières liées à la survenance d'un sinistre majeur, au risque de dépréciation de ses immeubles à la suite de l'usure résultant de leur utilisation par ses locataires, etc.

#### Réponses pour contrôler le risque

Ces risques sont couverts par des assurances dont la valeur totale de couverture des immeubles est en concordance avec leur juste valeur. Le détail des montants assurés par immeuble ainsi que les primes payées sont repris dans le rapport immobilier du présent rapport.

### Risques environnementaux en matière d'amiante et de pollution des sols :

#### Description du risque

Les risques environnementaux auxquels Immo Moury, en tant que propriétaire d'immeubles, est exposé sont principalement les risques de pollution du sol, les risques liés à la présence éventuelle de matériaux contenant de l'amiante, les risques liés à la présence de produits interdits en vertu des réglementations en vigueur tels que des transformateurs qui contiendraient des PCB, des groupes de froid contenant des CFC, etc. Ces risques environnementaux, s'ils surviennent, pourraient avoir des conséquences financières relativement importantes pour Immo Moury (travaux de dépollution du sol, d'assainissement...).

#### Réponses pour contrôler le risque

À ce jour, Immo Moury n'a connaissance d'aucun litige, réclamation ou autre problème potentiel en matière environnemental et n'a jamais été confrontée à des problèmes similaires par le passé. De plus, le risque de pollution des sols et de présence d'amiante est atténué par les déclarations effectuées et, en ce qui concerne la présence d'amiante, les garanties apportées par les sociétés appor-

teuses ou leurs actionnaires dans le cadre des opérations de scissions partielles, de fusion et d'acquisitions d'immeubles :

- En matière de pollution des sols, les sociétés apportées ou leurs actionnaires ont garanti à Immo Moury qu'à leur connaissance, l'usage des terrains, sols, sous-sols et immeubles bâtis transférés à Immo Moury n'a causé aucune pollution qui serait de nature à entraîner de quelconques obligations ou responsabilités dans le chef d'Immo Moury.
- En matière d'amiante, les sociétés apportées ou leurs actionnaires se sont engagées à l'égard d'Immo Moury à prendre à leur charge les frais d'établissement d'un inventaire relatif à la présence d'amiante dans les immeubles si Immo Moury ou un de ses locataires en faisait la demande, ainsi que les coûts des éventuels travaux de désamiantage qui seraient requis par la réglementation applicable.

En dépit des déclarations et garanties précitées, il ne peut être exclu que, dans l'hypothèse où les engagements des sociétés apportées ne paraîtraient pas suffisants, un recours soit fait contre Immo Moury qui pourrait, s'il se présentait, avoir des conséquences financières importantes mais actuellement impossibles à déterminer pour la Société.

Actuellement, les seules informations dont dispose Immo Moury au sujet de la qualité des sols consiste en différents courriers de la Spaque qui indiquent soit que le terrain n'est pas repris sur la liste d'inventaire dressée par la Spaque (ce qui implique qu'il n'existe aucun élément connu relatif à une éventuelle pollution du sol), soit que, s'il existe un risque faible de pollution, la Spaque « ne dispose d'aucune donnée analytique permettant de se prononcer objectivement sur la qualité des sols ».

### Risques liés aux opérations de fusion, de scission ou d'acquisition :

#### Description du risque

Un nombre important d'immeubles constituant le portefeuille immobilier a été acquis dans le cadre de fusion ou de scission partielle de sociétés ou d'acquisition. Il ne peut être exclu que des passifs occultes aient été transférés à la Société lors de ces opérations.

#### Réponses pour contrôler le risque

Immo Moury a pris toutes les mesures d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des audits de due diligence sur les biens apportés et sur la société absorbée et en exigeant des garanties.

## LES RISQUES FINANCIERS

### Risque d'inflation et de déflation :

#### Description du risque

Les baux d'Immo Moury prévoient des clauses d'indexation des loyers liées à l'évolution de l'indice santé. De ce fait, la Société est exposée à un risque de déflation sur ses revenus. Par ailleurs, Immo Moury est également exposée au risque que les coûts auxquels elle doit faire face soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice-santé.

#### Réponses pour contrôler le risque

En cas d'inflation ou de déflation, les coûts et les revenus sont impactés, ce qui limite l'impact global.

### Risque de financement et de taux d'intérêt :

#### Description du risque

L'endettement de la Société consiste en une dette de leasing financier dont les termes sont fixés jusqu'au 23 avril 2019 et à la signature de deux lignes de crédit à taux flottant pour un montant maximum de € 5 millions.

*Réponses pour contrôler le risque*

Au 31 mars 2016, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève à 19,5%. Le taux flottant permet à Immo Moury de bénéficier de taux court terme très bas actuellement. Toutefois, pour limiter le risque sur la volatilité du taux d'intérêt, Immo Moury a contracté une couverture de taux d'intérêt à un taux IRS plus marge de 2,05% pour un montant de € 1,6 millions sur une durée de 20 ans.

De plus, une analyse régulière est réalisée afin d'évaluer si il est opportun de signer d'autre contrat de couverture de taux pour le montant restant de ligne de crédit à taux flottant, c'est-à-dire € 3,4 millions.

**Risques liés aux contreparties bancaires :***Description du risque*

La Société est confrontée au risque d'insolvabilité de ses partenaires financiers, ce qui pourrait engendrer une perte de dépôt ou la résiliation de lignes de crédit existantes.

*Réponses pour contrôler le risque*

Immo Moury fait appel à différentes banques de référence pour assurer une certaine diversification et limiter le risque de défaillance d'une institution financière.

**Risques liés à la hausse du précompte mobilier sur dividende:***Description du risque*

La Société détient des actions dans d'autres sociétés immobilières réglementées. Comme le statut fiscal d'Immo Moury ne lui permet pas de récupérer le précompte mobilier retenu à la source sur le dividende payé, une hausse de taux du précompte mobilier diminue le rendement net obtenu sur les actions.

*Réponses pour contrôler le risque*

La société limite ce risque en veillant à maintenir une diversification suffisante de ses actifs : entre les immeubles et titres de SIR. De plus, Immo Moury analyse périodiquement le rendement net des

actions en portefeuille (déduction faite du précompte mobilier) et le compare avec le rendement obtenu sur les immeubles. Ceci permet de juger s'il est opportun de maintenir les actions en portefeuille ou s'il est préférable d'investir dans de nouveaux projets immobiliers identifiés ou de diminuer l'endettement.

**LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR****Risque de procédures judiciaires***Description du risque*

La Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. À ce jour, Immo Moury a obtenu gain de cause dans la procédure judiciaire qui concernait la récupération des précomptes mobiliers indûment retenus par l'État belge. Le montant réclamé par Immo Moury (€ 112 milliers) va être payé par l'administration fiscale au cours de l'exercice 2016-2017.

La Société a également lancé des procédures judiciaires de recouvrements de créances envers deux de ses locataires.

*Réponses pour contrôler le risque*

La Société fait appel à des avocats spécialisés dans les domaines en litige pour maximiser les chances d'obtenir gain de cause.

**Risque réglementaire***Description du risque*

La Société est exposée au risque de non-respect de réglementations de plus en plus nombreuses et complexes et en constante évolution, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux, notamment en matière fiscale, environnementale et d'urbanisme. Le non-respect de la réglementation expose la Société à des risques de mise en cause de sa responsabilité, de condamnations, de sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. De telles sanctions pourraient

influencer négativement l'activité de la Société et sa rentabilité.

*Réponses pour contrôler le risque*

La Société dispose d'une juriste en interne licenciée en notariat et peut faire appel à des consultants externes qui ont les compétences nécessaires pour veiller au respect des réglementations en vigueur.

**Risque de diminution du free float***Description du risque*

Conformément à l'article 22 de la loi du 22 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, les promoteurs de la Société doivent veiller à ce qu'au moins 30% des titres conférant le droit de vote d'Immo Moury soient aux mains du public de manière continue et permanente.

*Réponses pour contrôler le risque*

Le promoteur ainsi que les personnes agissant de concert avec le promoteur ont été informées du seuil de 30% de free float à respecter. Toute acquisition de titres réalisée par ceux-ci doit immédiatement être communiquée à Immo Moury qui vérifie le respect de l'article 22 de la loi du 22 mai 2014 et l'envoi de déclaration de transparence si nécessaire. Au 30 juin 2016, le free float s'élève à 33,86%.

**LES RISQUES OPÉRATIONNELS****Risque de défaillance du système informatique :***Description du risque*

Immo Moury est confrontée au risque de défaillance du système informatique. Ceci pourrait engendrer des pertes de données et la paralysie de certaines tâches pendant la période de défaillance.

*Réponses pour contrôler le risque*

Un plan de continuité d'activité est en place et a été revu pour la dernière fois en juin 2014. La continuité d'activité se définit comme l'ensemble des mesures

permettant, en cas de crise, d'assurer la permanence des activités et services essentiels, puis la reprise planifiée des activités. Elle couvre à la fois les aspects fonctionnels et la dimension informatique.

Par ailleurs, la Société a souscrit à un contrat d'assistance et de maintenance informatique avec un partenaire externe qui gère également les back-ups quotidiens sur son serveur localisé à l'extérieur de la Société.

**Situation de conflit d'intérêts :**

*Description du risque*

Compte tenu de l'actionariat de Immo Moury et de la composition du conseil d'administration du Gérant, il peut arriver que Immo Moury conclue une opération (notamment, une acquisition d'un bien immobilier ou la signature d'un contrat d'entreprise en vue de la construction, de la rénovation ou de l'extension d'un immeuble) avec des sociétés liées. Dans telle situation, il est important de vérifier que l'octroi d'un contrat à une de ces sociétés est ou non de nature à occasionner un préjudice à la Société à la lumière de sa stratégie à long terme.

*Réponses pour contrôler le risque*

Dans de telles situations, Immo Moury applique strictement les dispositions légales en matière de conflits d'intérêts (articles 523 et 524 du Code des sociétés et l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR) ainsi que la procédure plus stricte développée spécifiquement dans sa chartre de gouvernance.

**Risque de gestion afférent à la gestion de la sir :**

*Description du risque*

Actuellement, Immo Moury internalise la gestion technique, administrative et comptable de son portefeuille immobilier. Compte tenu du caractère réduit de son équipe, la société est exposée à un certain risque de désorganisation en cas de départ de certains membres « clés » de son équipe. Le départ inattendu de certain membre de son équipe pourrait avoir un impact négatif sur son développement.

*Réponses pour contrôler le risque*

Le travail en équipe et le partage d'informations sont privilégiés pour permettre la reprise temporaire de travail d'une personne en cas d'absence ou le temps d'un recrutement.

**INFORMATIONS RELATIVES À LA PUBLICITÉ DES PARTICIPATIONS IMPORTANTES ET INFORMATIONS RELATIVES À L'ARTICLE 34 DE L'ARRÊTÉ ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007**

**STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT**

La structure de l'actionariat à la date de publication du rapport se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage
Geoffroy Horion	123.062	26,57 %
Anne-Christelle Horion	123.093	26,58 %
Georges Moury	1	0,00 %
SARI Finance SA (contrôlée par Mr Moury Georges)	57.340	12,38 %
Moury Management SA (contrôlée par Mr Moury Georges)	1.000	0,21 %
Moury Construct SA 1	820	0,18 %
Immo Moury (actions propres pour liquidité du titre)	1.030	0,22 %
Public	156.808	33,86 %
<b>TOTAL</b>	<b>463.154</b>	<b>100,00 %</b>

Comme indiqué dans les statuts, les 463 154 actions représentant le capital de la s.c.a. Immo Moury sont toutes égales entre elles.

1. Les actions d'Immo Moury SCA détenues par Moury Construct sont destinées à être échangées contre des coupons 22 de Moury Construct.

## ACTIONS PROPRES

Pour mémoire, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014, il a été décidé de renouveler l'autorisation pour la SA Moury Management d'acheter et/ou vendre des titres propres de la SCA Immo Moury.

Au 31 mars 2016, le portefeuille d'actions propres s'élève à 1.030 actions pour un total de € 51 milliers. Il n'y a eu aucune opération au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2016.

## INFORMATIONS DANS LE CADRE DE L'ARTICLE 34 DE L'AR DU 14 NOVEMBRE 2007 RELATIF AUX OBLIGATIONS DES ÉMETTEURS D'INSTRUMENTS FINANCIERS ADMIS À LA NÉGOCIATION SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

Les informations reprises ci-après constituent les explications sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition sur les actions d'Immo Moury SCA, tels que visés dans l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007.

Le capital social s'élève à € 22.073.220,00 et est représenté par 463.154 actions, entièrement souscrites et libérées, sans désignation de valeur nominale. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions.

- Il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires quant au transfert des titres.
- Il n'y a pas de détenteurs de titres disposant des droits de contrôle spéciaux.
- Il n'y a pas de système d'actionnariat du personnel.
- Il n'y a pas de restriction légale ou

statutaire à l'exercice du droit de vote.

- Comme indiqué lors du communiqué de presse relatif à la réglementation en matière de transparence du 21 octobre 2013 (disponible sur notre internet [www.immomoury.com](http://www.immomoury.com) > déclaration de transparence), Madame Anne-Christelle et Monsieur Geoffroy Horion sont les contrôleurs ultimes d'Immo Moury SCA et y exercent un contrôle conjoint. En date du 15 octobre 2013, Madame Anne-Christelle Horion et Monsieur Geoffroy Horion ont conféré chacun à Monsieur Georges Moury une option d'achat ainsi qu'un droit de préemption relatif respectivement à 123.063 actions et 123.062 actions d'Immo Moury SCA.
- Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration du gérant et à la modification des statuts de Immo Moury SCA sont celles reprises dans la législation applicable — en particulier le Code des sociétés et la loi du 12 mai 2014 — ainsi que dans les statuts de Immo Moury SCA. Ces statuts ne s'écartent pas des dispositions légales précitées.
- Conformément au point 2 de l'article 7 des statuts, le gérant est autorisé, pour une période de 5 ans à dater du 3 avril 2014 (date de publication au Moniteur Belge du PV de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014), à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence de maximum € 22.073.220. Cette autorisation est renouvelable. Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par apport(s) en numéraire ou en nature. A la date du présent rapport, le gérant n'a pas encore eu recours à cette possibilité.

- La société peut acquérir ses propres actions en vertu d'une décision de l'assemblée générale prise en tenant compte des quorums de présence et de vote déterminés à l'article 559 du Code des Sociétés, moyennant communication de l'opération à la FSMA et conformément aux dispositions des articles 620 et suivants du Code des Sociétés. Le 27 mars 2014, l'assemblée générale extraordinaire a décidé d'autoriser le Gérant d'Immo Moury de procéder pendant une période de 5 ans à dater du 3 avril 2014 (date de publication au Moniteur Belge du PV de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014), à l'acquisition d'un maximum de vingt pourcent (20%) des actions, soit 92.630 actions de la société à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 80% et supérieur à 120% du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération. Cette autorisation est renouvelable.
- Au 31 mars 2016, Immo Moury détient 1.030 actions propres.
- Il n'y a pas d'accord important auquel Immo Moury SCA est partie et qui prend effet, est modifié ou prend fin en cas de changement de contrôle dans le cadre d'une offre publique d'achat.
- Il n'y a pas d'accord entre Immo Moury SCA et les membres de son Conseil d'administration de son Gérant ou de son personnel prévoyant le paiement d'indemnités en cas de démission ou de cessation d'activités à la suite d'une offre publique d'acquisition.

## DESCRIPTION DE LA COMPOSITION ET DU MODE DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS

### GÉRANT STATUTAIRE

Moury Management SA est l'associé commandité et gérant statutaire unique d'Immo Moury SCA.

Moury Management a pour objet exclusif la gestion de la SIR Immo Moury et n'exerce aucun autre mandat.

Le gérant a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la SIR Immo Moury, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale et de représenter la SIR Immo Moury dans tous actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public et en justice, dans le respect des règles statutaires de celle-ci et de la réglementation relative aux sociétés immobilières réglementées. Il peut conférer à tout mandataire d'Immo Moury tous pouvoirs spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés et la réglementation SIR. Il fixe également la rémunération de ces mandataires qui est imputée sur les frais de fonctionnement

de la société de gérance et peut les révoquer en tout temps.

Le gérant établit au nom de la SIR Immo Moury le rapport semestriel et le rapport annuel dans le respect des dispositions applicables et, en particulier, de la réglementation SIR, ainsi que tout projet de prospectus, prospectus ou document d'offre publique des titres de la SIR Immo Moury.

Le gérant désigne les experts immobiliers conformément à la réglementation SIR.

### REPRÉSENTANT PERMANENT

Conformément à la loi, Moury Management s.a. a désigné un représentant permanent auprès d'Immo Moury, chargé au nom et pour compte de Moury Management SA de mettre en œuvre les décisions prises par les organes compétents de Moury Management SA, c'est-à-dire par le Conseil d'administration. Le représentant permanent est Monsieur Georges Moury, administrateur délégué à la gestion journalière.

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT MOURY MANAGEMENT SA

#### COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration doit être composé d'au moins trois administra-

teurs indépendants. Il doit en outre être composé d'une majorité d'administrateurs non exécutifs. Enfin, la moitié du Conseil d'administration doit être composée d'administrateurs non liés aux promoteurs.

Immo Moury a entamé les premières réflexions afin de répondre aux nouvelles exigences de l'art.518bis du Code des sociétés à savoir qu'au moins un tiers des membres du Conseil d'administration soient de sexe différent de celui des autres membres. Cet article du Code des Sociétés est applicable à Immo Moury à partir du 1<sup>er</sup> avril 2019, c'est-à-dire à partir du huitième exercice social qui commence après la publication de la loi du 28 juillet 2011 au Moniteur Belge. Ce délai se justifie par le fait qu'Immo Moury a un flottant inférieur à 50% et répond à tous les critères suivants : nombre de salariés inférieur à 250, total bilantaire inférieur à € 43 millions et chiffre d'affaires inférieur à € 50 millions.

Les administrateurs sont nommés pour six ans au plus conformément à l'article 12 des statuts du gérant et sont rééligibles.

Moury Management SA, gérant statutaire unique d'Immo Moury SCA, est représentée par son Conseil d'administration composé comme suit au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2016 :

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Critère d'indépendance	Période de fonction pendant l'exercice
WL Consulting s.p.r.l. représentée par Mr Willy Legros	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout l'exercice
Mr Georges Moury <sup>1</sup>	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice
Mr Gilles-Olivier Moury <sup>2</sup>	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice
Mr William Ancion	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice
C Desseille s.c.a. représentée par Mr Claude Desseille	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice

1. Monsieur Georges Moury est également le représentant permanent du gérant statutaire Moury Management s.a. et dirigeant effectif. Monsieur Georges Moury ne perçoit aucune rémunération au titre de ces fonctions. En effet, les jetons de présence sont l'unique rémunération perçue par Monsieur Georges Moury au cours de l'exercice.

2. Monsieur Gilles-Olivier Moury est également dirigeant effectif et n'a perçu aucune rémunération au titre de cette fonction. Les jetons de présence sont également l'unique rémunération perçue par Monsieur Gilles-Olivier Moury au cours de l'exercice.

**> La société WL Consulting SPRL, représentée par M. Willy Legros (gérant), administrateur non exécutif indépendant et président du Conseil d'administration.**

Monsieur Willy Legros est Docteur en Sciences Appliquées de l'Université de Liège et professeur ordinaire à la Faculté des Sciences Appliquées. Il est l'ancien Recteur de l'Université de Liège. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

**> Monsieur Georges Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury. Il est le représentant permanent de Moury Management auprès d'Immo Moury.**

Monsieur Georges Moury a été diplômé en Administration des affaires de l'Université de Liège en 1971. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

**> Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury.**

Monsieur Gilles-Olivier Moury a été diplômé en sciences de gestion de l'Université de Liège en 1998. Il a également participé à un 3e cycle en immobilier d'entreprise de l'École de Commerce Solvay et est titulaire d'un certificat universitaire en Normes IAS/IFRS. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

**> Monsieur William Ancion, administrateur non exécutif indépendant depuis le 31 mars 2009.**

Monsieur Ancion est docteur en droit de l'Université de Liège et licencié en sciences économiques de l'Université catholique de Louvain. Monsieur Ancion est également ancien député wallon, ancien ministre de la communauté française et de la région wallonne, et ancien premier échevin de la ville de Liège en charge des finances et de l'urbanisme. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

**> La société C. Desseille SCA représentée par Monsieur Claude Desseille, administrateur non exécutif indépendant depuis le 26 novembre 2009.**

Monsieur Desseille est licencié en sciences actuarielles de l'Université Libre de Bruxelles et licencié en sciences mathématiques de l'Université de Liège. La SCA C. Desseille, dont le représentant permanent est Monsieur Desseille, est également Administrateur et Président du Comité d'audit et des risques du groupe Ethias. Monsieur Desseille a également été administrateur indépendant de la SN Brussels Airlines, Président du Conseil d'administration de Wintthur Europe SA, Président de l'Union des Entreprises de Bruxelles (BECI), et Vice-Président du Conseil d'administration de Unibra SA. Son mandat a été renouvelé pour une période de 6 ans lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2013 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2019.

**FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le Conseil d'administration détermine les orientations et les valeurs, la stratégie et les politiques clés de la société. Il examine et approuve, préalablement à leur mise en œuvre, les opérations significatives de la société, et notamment ses orientations stratégiques, les acquisitions et cessions de participations financières et d'actifs significatives, susceptibles de modifier la structure de l'état de la situation financière. Il décide du niveau de risque que la société accepte de prendre.

Le Conseil d'administration vise le succès à long terme de la société en assurant le leadership entrepreneurial et en permettant l'évaluation et la gestion des risques.

Le Conseil d'administration se réunit chaque fois que l'intérêt de la société l'exige, notamment, au moment de l'établissement des comptes sociaux, tant annuels que semestriels, de la préparation des communiqués de presse ainsi qu'au moment des décisions stratégiques.

Au cours de l'exercice social écoulé, le Conseil d'administration de Moury Management SA s'est réuni formellement deux fois.

ADMINISTRATEURS PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES	
WL Consulting SPRL	2/2
Monsieur Georges Moury	2/2
Monsieur Gilles-Olivier Moury	2/2
Monsieur William Ancion	2/2
C Desseille SCA	2/2

## MODE DE PRISE DE DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les décisions sont toujours prises à la majorité des voix émises par les membres du conseil. En cas d'égalité de voix, celle du Président est prépondérante.

Les membres du Conseil d'administration empêchés d'assister à une réunion peuvent se faire représenter par un autre membre du conseil, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les lettres, télécopies ou courriers électroniques donnant le mandat de vote sont annexés au procès-verbal de la réunion du conseil à laquelle ils ont été produits.

Après chaque réunion, les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le président du Conseil d'administration et par la majorité des membres qui ont pris part à la délibération.

Les procès-verbaux résumant les discussions, précisent les décisions prises et indiquent, le cas échéant, les réserves émises par les administrateurs.

## COMITÉS

Immo Moury remplit les trois critères d'exclusion énumérés par les articles 526bis, § 3, et 526 quater, § 4, du Code des sociétés et a donc décidé, en raison de sa moindre taille et de l'ampleur de ses activités, de n'instituer ni un comité de rémunération ni un comité d'audit.

En conséquence, le conseil d'administration du Gérant cumule ses compétences et les missions du comité de rémunération et du comité d'audit, à savoir :

### > EN MATIÈRE DE RÉMUNÉRATION :

- a) formuler des propositions à l'assemblée générale du Gérant sur la politique de rémunération des administrateurs, des autres dirigeants visés à l'article 96, § 3, dernier alinéa du Code des sociétés, et des délégués à la gestion journalière et, s'il y a lieu, sur les propositions qui en découlent ;
- b) formuler des propositions à l'assemblée générale du Gérant sur la rémunération individuelle des administrateurs, des autres dirigeants visés à l'article 96, § 3, dernier alinéa du Code des sociétés, et des délégués à la gestion journalière, y compris la rémunération variable et les primes de prestation à long terme, liées ou non à des actions, octroyées sous forme d'options sur actions ou autres instruments financiers, et les indemnités de départ, et, s'il y a lieu, sur les propositions qui en découlent ;
- c) préparer le rapport de rémunération qui est inséré par le conseil d'administration du Gérant dans la déclaration visée à l'article 96, § 2 du Code des sociétés ;
- d) commenter le rapport de rémunération lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

### > EN MATIÈRE D'AUDIT :

- a) suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- b) suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et des fonctions de contrôle indépendantes de la Société ;
- c) suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par

le commissaire et le cas échéant par le réviseur d'entreprises chargé du contrôle des comptes consolidés ;

- d) examen et suivi de l'indépendance du commissaire et le cas échéant du réviseur d'entreprises chargé du contrôle des comptes consolidés, en particulier pour ce qui concerne la fourniture de services complémentaires à la société.

Par ailleurs, en raison de la moindre taille de la Société et de l'ampleur de ses activités, le conseil d'administration du Gérant a décidé de ne pas instituer de comité de nomination.

## EFFICIENCE DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration répond d'une évaluation périodique (tous les 3 ans) de sa propre efficacité en vue d'une amélioration continue de l'administration de la Société. Le fonctionnement du Conseil est en cours d'évaluation. Les résultats de cette évaluation seront présentés et discutés lors du prochain Conseil d'Administration en septembre 2016.

Les administrateurs apportent leur entière collaboration au Conseil d'administration et éventuellement à d'autres personnes faisant partie de la Société ou non, chargées de l'évaluation des administrateurs afin de permettre une évaluation individuelle périodique.

Le Président du Conseil d'administration, et l'exercice de sa fonction au sein du Conseil d'administration, font également l'objet d'une évaluation.

Le cas échéant, le Président du Conseil d'administration veille à ce que les nouveaux administrateurs reçoivent une formation initiale adéquate leur

permettant de contribuer dans les meilleurs délais aux travaux du Conseil d'administration.

Les administrateurs mettent à jour leurs compétences et développent leur connaissance de la société en vue de remplir leur rôle dans le Conseil d'administration. Les ressources nécessaires au développement et à la mise à jour de ces connaissances et compétences sont mises à disposition par la société.

S'il échet, les administrateurs ont accès à des conseils professionnels indépendants aux frais de la Société concernant des sujets relevant de leurs compétences, après que le Président du Conseil d'administration ait donné son accord sur le budget.

## AUTRES INTERVENANTS

### COMMISSAIRE

Le commissaire est chargé de la certification des comptes annuels d'Immo Moury SCA. Il est désigné, pour une période renouvelable de trois ans par l'assemblée générale parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises et doit être agréé par la FSMA. Sa rémunération est fixée par l'assemblée générale au moment de sa désignation.

Le 3 septembre 2013, l'assemblée générale ordinaire a nommé comme commissaire la société Deloitte, Réviseurs d'entreprises, représentée par Rik Neckebroeck, pour un mandat de 3 ans. Les émoluments annuels du commissaire sont fixés à € 14.900 hors TVA.

Lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2016, le commissaire n'a pas perçu d'autres honoraires que ses émoluments de commissaire.

### EXPERT IMMOBILIER

Conformément à l'article 24 de la loi du 12 mai 2014, l'expert évalue à la fin de chaque exercice comptable l'ensemble des immeubles de la SIR et de ses filiales. L'évaluation constitue la valeur comptable des immeubles reprise dans l'état de la situation financière. En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres, l'expert actualise l'évaluation globale effectuée à la fin de l'année précédente, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des biens concernés.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le contrat d'expertise immobilière a été renouvelé avec la société Cushman & Wakefield VOF, dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, avenue des Arts 58 B7. Après chaque période de 3 ans, le bureau d'expertise effectue une rotation/changement de l'évaluateur responsable du dossier.

En ce qui concerne les honoraires, le contrat prévoit ceci :

- ➔ Les honoraires annuels de l'expert pour le portefeuille sont calculés comme suit : € 0,15 HTVA par mètre carré de la surface totale (hors parking) avec un minimum de € 825 HTVA par bien.
- ➔ Les honoraires d'évaluation lors d'acquisitions seront calculés comme suit : € 0,15 HTVA par mètre carré de la surface totale (hors parking) avec un minimum de € 1.500 HTVA par bien.

Des évaluations ponctuelles de biens hors portefeuille peuvent faire l'objet d'un rapport signé. Elles seront facturées € 825 HTVA, montant qui sera déductible des € 1.500 HTVA si le bien entre en portefeuille.

Chaque immeuble à acquérir ou à céder par Immo Moury (ou par une société dont elle a le contrôle) est évalué par l'expert

avant que l'opération n'ait lieu. En vertu de la loi du 12 mai 2014, l'opération doit être effectuée à la valeur déterminée par l'expert lorsque la contrepartie est un promoteur de la SIR ou toute société avec laquelle la SIR ou le promoteur sont liés ou ont un lien de participation, ou lorsqu'une des personnes susdites obtient un quelconque avantage à l'occasion de l'opération.

La rémunération totale de l'expert immobilier pour l'exercice clôturé au 31 mars 2016 est de € 28 milliers TVAC.

### LIQUIDITY PROVIDER

Un contrat de liquidité a été signé avec KBC Securities afin d'assurer la liquidité du titre Immo Moury.

### SERVICE FINANCIER

À partir du 1<sup>er</sup> avril 2015, le personnel a été transféré de Moury Management SA à Immo Moury SCA. Le service financier est sous la direction de Madame Sonia Laschet.

## RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

### POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

#### GÉRANT STATUTAIRE

Le Gérant a droit à une rémunération statutaire fixée dans le respect de l'article 35 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR et est remboursé des frais directement liés à sa mission.

Le mode de rémunération du Gérant est indiqué à l'article 16 des statuts d'Immo Moury. Il y est prévu que la rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale d'Immo Moury en conformité avec la réglementation SIR. Durant l'exercice 2015-2016, la rémunération du gérant statutaire s'est élevée à € 60 milliers.

#### ADMINISTRATEURS DU GÉRANT STATUTAIRE

[Déclaration sur la politique de rémunération du ceo et des dirigeants effectifs du gérant statutaire moury management s.A.](#)

Conformément à la réglementation relative aux SIR (notamment l'article 14 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées), Monsieur Georges Moury, représentant permanent, et Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur, ont été désignés comme dirigeants effectifs.

La rémunération des dirigeants effectifs consiste uniquement en des jetons de présence tel que détaillé ci-contre.

[Déclaration sur la politique de rémunération des administrateurs exécutifs et non exécutifs du gérant statutaire moury management s.A.](#)

Les administrateurs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances,

telles que bonus ou formules d'intéressement à long terme, ni d'avantages en nature ou d'avantages liés à des plans de pension.

Les seules rémunérations perçues par les administrateurs exécutifs et non exécutifs consistent en des jetons de présence et en frais de déplacements à

0,3461€/km. Les jetons de présences par conseil s'élève à :

- € 825 pour les membres du conseil d'administration
- € 1.650 pour le président du conseil d'administration

Les rémunérations dues aux administrateurs pour l'exercice écoulé sont détaillées comme suit :

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Jetons de présence dûs
WL Consulting SPRL représentée par Mr Willy Legros	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	€ 3.300
Mr Georges Moury <sup>1</sup>	Administrateur exécutif	€ 1.650
Mr Gilles Olivier Moury <sup>2</sup>	Administrateur exécutif	€ 1.650
Mr William Ancion	Administrateur non exécutif	€ 1.650
C Desseille s.c.a. représentée par Mr Claude Desseille	Administrateur non exécutif	€ 1.650

1. Monsieur Georges Moury est également le représentant permanent du gérant statutaire Moury Management s.a. et dirigeant effectif.

2. Monsieur Gilles-Olivier Moury est également dirigeant effectif.

#### Informations sur les actions et les options sur actions

Il n'existe aucun type de paiement fondé sur des actions.

#### Informations sur les indemnités de départ

Il n'existe aucune disposition contractuelle relative aux indemnités de départ.

#### Informations sur les droits de recouvrement de la rémunération variable

Il n'existe aucun droit octroyé quant au recouvrement de la rémunération variable attribuée sur base d'informations financières erronées.

## 2. COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY SCA

### CHIFFRES-CLÉS STATUTAIRES D'IMMO MOURY SCA

(en milliers d'EUR)	31 mars 2016	31 mars 2015 <sup>1</sup>
<b>PATRIMOINE</b>		
Juste valeur du portefeuille immobilier	23.214	20.969
Juste valeur du portefeuille titres SIR	4.225	3.970
<b>Total portefeuille</b>	<b>27.439</b>	<b>24.939</b>
Taux d'occupation des immeubles <sup>2</sup>	92,9%	98,2%
Ratio d'endettement <sup>3</sup>	19,5%	7,8%

(en milliers d'EUR)	31 mars 2016	31 mars 2015 <sup>1</sup>
<b>ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL</b>		
Résultat locatif net	1.997	1.973
Résultat immobilier	1.932	1.882
Résultat d'exploitation des immeubles	1.508	1.528
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.312	1.329
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	44
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-182	-350
Résultat d'exploitation	1.130	1.023
Résultat financier	-155	-61
Impôts	-53	-54
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>922</b>	<b>907</b>
Autres éléments du résultat global après impôts sur le résultat		
Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net	-664	746
- Variation de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-555	-21
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-109	767
<b>Résultat global total, part du groupe, de l'exercice</b>	<b>258</b>	<b>1.653</b>

1. Les chiffres comparatifs au 31 mars 2015 ont été modifiés suite à l'application d'IFRIC 21 (Droits et taxes). Pour plus d'informations, nous vous renvoyons aux notes 7 et 8 du rapport sur les états financiers.

2. Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre la juste valeur des biens loués à la date de clôture et le total du portefeuille immobilier déduction faite des terrains, immeubles en construction et des immeubles détenus en vue de la vente.

3. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 §1er, alinéa 2,3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et le total du passif. Le détail du calcul est repris en note 31 du rapport sur les états financiers.

(en milliers d'EUR)	31 mars 2016	31 mars 2015 <sup>1</sup>
<b>ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b>		
Total des actifs non courants	26.459	24.455
Total des actifs courants	1.433	929
<b>Total des actifs</b>	<b>27.892</b>	<b>25.384</b>
Total des capitaux propres	22.320	23.125
Total des passifs non courants	474	576
Total des passifs courants	5.098	1.683
<b>Total du passif</b>	<b>27.892</b>	<b>25.384</b>

## COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY

### PATRIMOINE

Au 31 mars 2016, le portefeuille global d'Immo Moury SCA s'élève à € 27.439 milliers. La juste valeur du portefeuille en immeubles de placement<sup>2</sup> s'élève à € 23.214 milliers et la juste valeur des titres de SIR en portefeuille s'élève, selon les cours de bourse au 31 mars 2016, à € 4.225 milliers.

En février 2016, la construction de la Résidence Vitra située rue Paradis à Liège a été achevée et réceptionnée. Au 31 mars 2016, ce bien est valorisé à € 2.900 milliers.

Au cours de l'exercice, Immo Moury a vendu un appartement situé à Bruxelles, Avenue Génicot, au prix de € 265 milliers. Cette vente n'a pas généré de plus-value en cours de l'exercice 2015-2016.

Le taux d'occupation des immeubles s'élève à 92,9% au 31 mars 2016 car les appartements de la Résidence Vitra n'étaient pas encore tous loués à cette date. A la date du présent rapport, ils sont tous loués ce qui permet d'atteindre à nouveau un taux d'occupation de plus de 98 %.

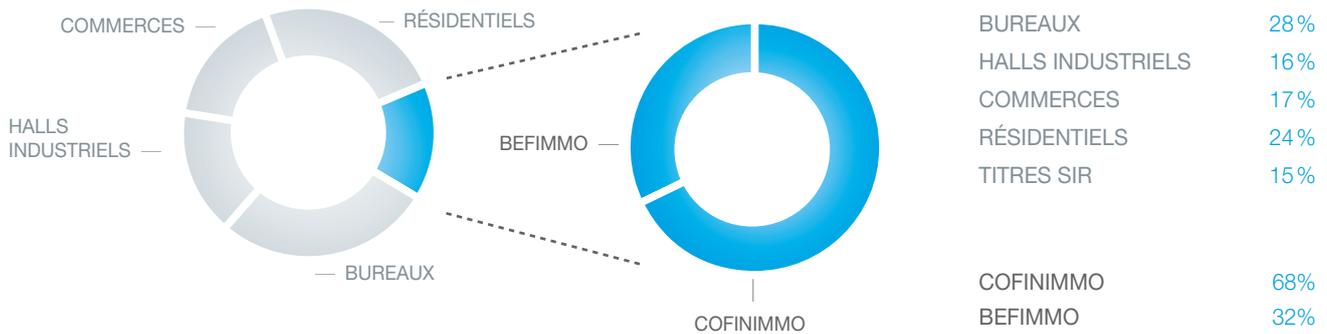
Le ratio d'endettement a augmenté de 7,8% au 31 mars 2015 à 19,5% au 31 mars 2016. Cette augmentation s'explique par le financement de l'acquisition de la Résidence Vitra.

1. Les chiffres comparatifs au 31 mars 2015 ont été modifiés suite à l'application d'IFRIC 21 (Droits et taxes). Pour plus d'informations, nous vous renvoyons aux notes 7 et 8 du rapport sur les états financiers.

2. La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est obtenue sur base du rapport d'évaluation préparé par le cabinet Cushman & Wakefield.

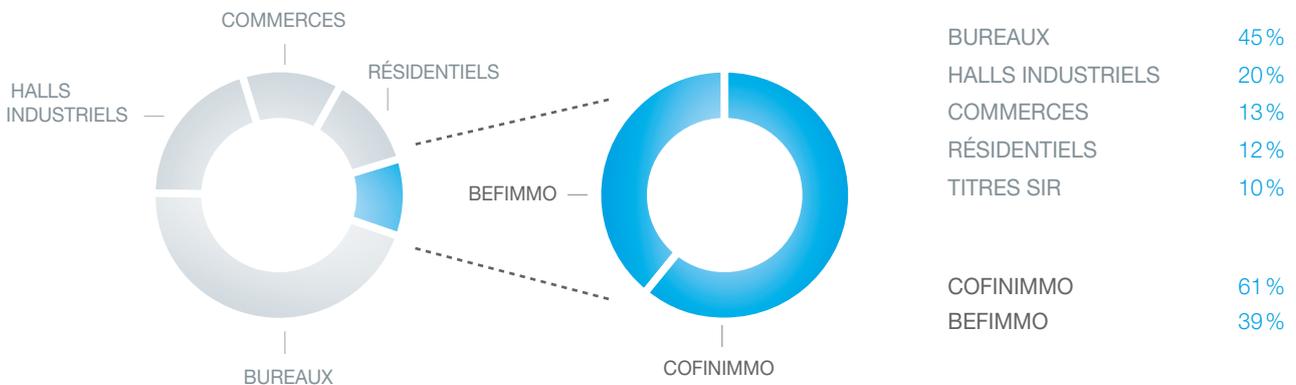
LA DIVERSIFICATION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2016 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



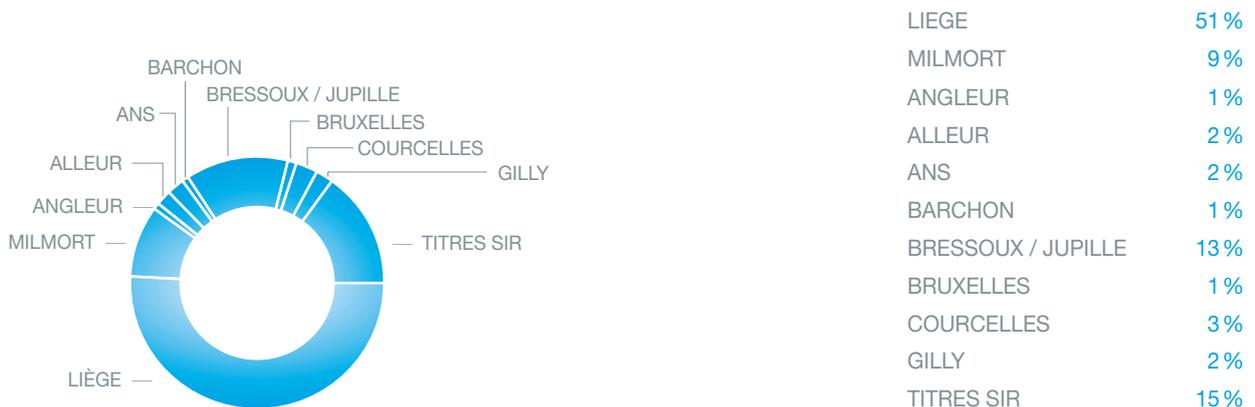
Il s'agit, ici, de la diversification sectorielle du portefeuille total d'Immo Moury (soit immeubles de placement et titres SIR). Dans les états financiers, les titres SIR sont repris dans le poste « Actifs financiers non courants ».

SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS

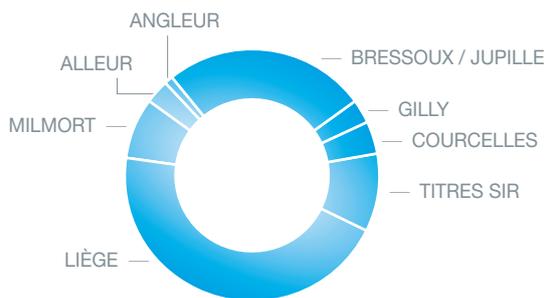


LA DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2016 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



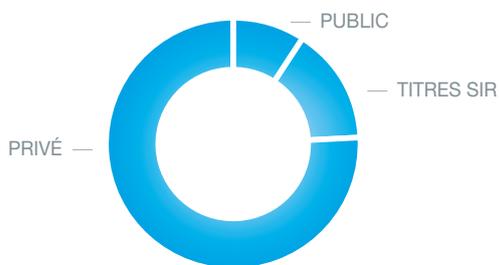
**SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS**



LIEGE	45 %
MILMORT	8 %
ALLEUR	3 %
ANGLEUR	1 %
BRESSOUX / JUPILLE	26 %
GILLY	3 %
COURCELLES	4 %
TITRES SIR	10 %

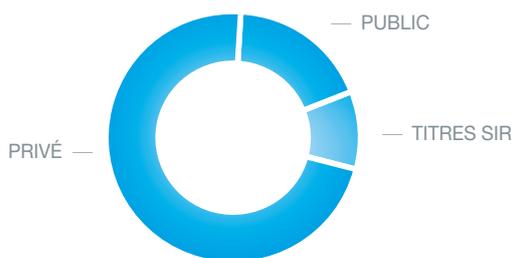
LA DIVERSIFICATION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIT AU 31 MARS 2016 :

**SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE**



PRIVÉ	76 %
PUBLIC	9 %
TITRES SIR	15 %

**SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS**



PRIVÉ	72 %
PUBLIC	18 %
TITRES SIR	10 %

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL ET SITUATION PATRIMONIALE

Au 31 mars 2016, la juste valeur du portefeuille d'Immo Moury s'élève à € 27.439 milliers contre € 24.939 milliers l'an dernier, ce qui correspond à une augmentation de 10 %.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est de € 23.214 milliers selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield pour un taux d'occupation de 92,9 %.

La juste valeur des titres d'autres SIR dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 4.225 milliers (selon le cours de bourse au 31 mars 2016).

L'exercice 2015/2016 a été marqué par la participation à l'augmentation de capital de Cofinimmo en mai 2015, par la vente d'un appartement avenue Genicot à Bruxelles en décembre 2015 et par l'achèvement de la construction de la Résidence Vitra à Liège en février 2016 et sa mise en location.

Le résultat immobilier est passé de € 1.882 milliers au 31 mars 2015 à € 1.932 milliers au 31 mars 2016, soit une augmentation de 2,7 %. Cette hausse résulte principalement du démarrage de la location de la Résidence Vitra.

Suite à l'approche de l'échéance de certains baux et d'une certaine vétusté à considérer, la variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à € - 182 milliers au 31 mars 2016.

Le résultat financier correspond à une charge de € 156 milliers et est principalement constitué des intérêts sur le financement bancaire (€ - 50 milliers) ainsi

que de la valorisation à la juste valeur de l'instrument de couverture IRS contracté au 16 mars 2016 (€ - 95 milliers) afin de couvrir un montant de € 1.600 milliers à un taux fixe de 2,05 %.

En fonction de ce qui précède, Immo Moury SCA réalise un résultat net de € 922 milliers au 31 mars 2016 (contre € 907 milliers au 31 mars 2015).

Les autres éléments du résultat global (€ - 664 milliers) au 31 mars 2016 proviennent d'une part de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement acquis au cours de l'exercice (à hauteur de € - 555 milliers) et, d'autre part, de la variation négative de la juste valeur des titres d'autres SIR au cours de la période (à hauteur de € - 109 milliers).

Le résultat global au 31 mars 2016, s'élève à € 258 milliers contre € 1.653 milliers l'an dernier.

Au 31 mars 2016, le taux d'endettement s'élève à 19,5 %.

Le gérant statutaire propose de verser un dividende de € 2,3000 brut par action (1,6790 euros net), soit un dividende brut inchangé par rapport à l'exercice précédent. Ceci correspond à un rendement dividendaire net de 3,12 % sur base du cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice de € 53,75. Le payout s'établit à 86,8 % du résultat corrigé selon le schéma de calcul visé à l'article 13 § 1<sup>er</sup> de l'arrêté royal du 13 juillet 2014.

## 3. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

### ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION DE LA RÉSIDENCE VITRA ET FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le 15 février 2016, Immo Moury a réceptionné les travaux de construction de la Résidence Vitra. Ce bien composé de 13 appartements est situé à côté de la gare des Guillemins de Liège, gare de Calatrava et de la nouvelle tour des Finances.

A la date du présent rapport le bien est entièrement loué.

Pour financer la construction de la Résidence Vitra, Immo Moury a contracté, mi-mars 2016, une ligne de crédit de € 3.200 milliers auprès de BNP Paribas Fortis à taux variable. Toutefois, pour limiter le risque sur la volatilité du taux d'intérêt, Immo Moury a également contracté une couverture de taux d'intérêt à un taux fixe de 2,05% pour un montant de € 1.600 milliers (correspondant à 50% du financement) sur une durée de 20 ans.

### VENTE D'UN APPARTEMENT AVENUE GENICOT À BRUXELLES

Immo Moury a vendu en décembre 2016 un appartement à Bruxelles au prix de € 265 milliers. Aucune plus-value n'a été générée sur la vente puisque la juste valeur du bien correspondait à son prix de vente.

### PARTICIPATION À L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE COFINIMMO EN MAI 2015

En mai 2015, Immo Moury a acquis 3.833 actions de Cofinimmo au prix de souscription de 95 EUR par action grâce à ses droits de préférence, ce qui a représenté un investissement de € 364 milliers.

### TRANSFERT DU PERSONNEL DE MOURY MANAGEMENT À IMMO MOURY

Dans le cadre de l'obtention du nouveau statut de société immobilière réglementée, l'équipe opérationnelle d'Immo Moury, qui était sous contrat de travail avec Moury Management SA, a été transférée chez Immo Moury au 1<sup>er</sup> avril 2015.

## 4. PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Aucune opération ou décision visée par les articles 523 et 524 du Code des Sociétés et par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 n'a eu lieu au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2016.

## 5. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Aucune circonstance spécifique susceptible d'avoir une influence notable sur le développement de la société n'est connue à ce jour. Toutefois, nous nous référons à la section 1 du rapport de gestion qui détaille les risques auxquels le groupe doit faire face.

## 6. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Sans objet.

## 7. INDICATION RELATIVE À L'EXISTENCE DE SUCCURSALES

Immo Moury sca ne détient pas de succursale.

## 8. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le Conseil d'administration du gérant statutaire d'Immo Moury SCA proposera à l'Assemblée générale d'approuver les comptes annuels au 31 mars 2016, d'af-

fecter le résultat tel que présenté dans le tableau ci-dessous et de distribuer un dividende de € 2,3000 brut, soit € 1,6790 net par action.

La proposition d'affectation des résultats établie selon l'AR du 13 juillet 2014 est la suivante :

(en milliers d'EUR)	31 mars 2016	31 mars 2015
<b>A. Résultat net</b>	<b>922</b>	<b>908</b>
<b>B. Transfert aux/des réserves (-/+)</b>	<b>141</b>	<b>155</b>
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	182	350
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)		
- exercice comptable	95	0
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-136	-195
<b>C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup></b>	<b>-979</b>	<b>-780</b>
<b>D. Rémunération du capital - autre que C</b>	<b>-84</b>	<b>-282</b>

Le dividende net par action de € 1,6790 sera payable le 17 décembre 2016, sous réserve de la décision de l'Assemblée générale ordinaire du 13 septembre 2016.

### PRÉCOMPTE MOBILIER

Le taux du précompte mobilier applicable aux dividendes attribués à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 s'élève à 27 %.

Les actionnaires pouvant prétendre à une exonération du précompte mobilier bénéficieront d'un dividende de € 2,2366 par action car la part du dividende provenant de dividendes belges qu'Immo Moury a elle-même perçus (10,2 %) est non exonérable.

## 9. SCHÉMA DU CALCUL VISÉ À L'ART. 13 §1<sup>ER</sup> DE L'AR DU 13 JUILLET 2014

<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>31 mars 2016</b>	<b>31 mars 2015</b>
Résultat net	922	907
+ Amortissements	4	4
+ Réductions de valeur	21	0
- Reprises de réductions de valeur	0	0
- Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
+/- Autres éléments non monétaires	95	0
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	0	-44
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	182	350
<b>= Résultat corrigé (A)</b>	<b>1.224</b>	<b>1.217</b>
<b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>		
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	0	44
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	0	-44
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	0	0
<b>= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>(I) 80 % du résultat corrigé =</b>		<b>979</b>
<b>(II) - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 13</b>	<b>31 mars 2016</b>	<b>31 mars 2015</b>
Passif	5.572	2.015
- I. Passifs non courants - A Provisions	0	0
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture	-95	0
- I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés	0	0
- II. Passifs courants - A. Provisions	0	0
- II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	-28	-47
<i>(II) Endettement</i>	<i>5.449</i>	<i>1.967</i>
<b>( II ) Diminution nette de l'endettement =</b>		<b>0</b>
<b>La différence positive entre les montants (I) - (II)</b>		<b>979</b>
		<b>753</b>

# 10. SCHÉMA DU CALCUL VISÉ À L'ART. 13 §1<sup>ER</sup> ALINÉA 6 DE L'AR DU 13 JUILLET 2014 ET ART. 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS

(en milliers d'EUR)	31 mars 2016	31 mars 2015 <sup>1</sup>
Actif net	22.320	23.125
Distribution de dividendes <sup>2</sup>	1.063	1.063
<b>Actif net après distribution</b>	<b>21.257</b>	<b>22.204</b>
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	22.073	22.073
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	0	0
Réserve du solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+)	0	0
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-1.157	-601
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	0	0
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	299	408
Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+)	0	0
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)	0	0
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)	0	0
Réserve légale (+)	0	0
<b>Fonds propres non distribuables (art. 617 code des sociétés)</b>	<b>21.216</b>	<b>21.880</b>
<b>Marge de distribution</b>	<b>41</b>	<b>182</b>

## 11. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2016 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2016.

## 12. PERSPECTIVES

À court terme, Immo Moury continuera le développement et la rénovation du patrimoine existant. En fonction des opportunités, Immo Moury envisage également des investissements dans les secteurs du commerce et du résidentiel. Il est à noter qu'Immo Moury dispose d'une capacité d'endettement très importante suite à son faible taux d'endettement au 31 mars 2016.

1. Les chiffres comparatifs au 31 mars 2015 ont été modifiés suite à l'application d'IFRIC 21 (Droits et taxes). Pour plus d'informations, nous vous renvoyons aux notes 7 et 8 du rapport sur les états financiers.

2. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 13 septembre 2016.