



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 17 mai 2019 (ci-après, le "Code 2020"), qui constitue son code de référence au sens de l'article 3:6, §2, 1° du Code des sociétés et des associations qui peut être consulté notamment sur le site : 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 2020.

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 qui a été mise à jour pour la dernière fois le 16 juillet 2018 est disponible sur notre site internet (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 GÉRANT¹

Les administrateurs sont nommés pour six ans conformément à l'article 12 des statuts du gérant, ce qui déroge au principe 5 point 5.6 du Code 2020, 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..

1. Dérogation à la disposition 5.6 du Code 2020
2. Dérogation à la disposition 9.1 du Code 2020

ÉVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION UNE FOIS TOUS LES TROIS ANS

Suite à la nomination récente des trois administrateurs indépendants, dont un est décédé en cours d'exercice et a été coopté en fin d'exercice, l'évaluation des performances du conseil et son interaction avec le management exécutif a été réalisée pour la dernière fois il y a plus que trois ans. Le fonctionnement du Conseil a été évalué au cours de l'exercice 2021-2022. Les résultats de cette évaluation ont été présentés et discutés lors du Conseil d'Administration de juin 2022.

COMITÉS D'AUDIT, DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION³

Immo Moury répond aux trois critères d'exclusion énumérés dans l'article 7:99,§ 3 et 7:87 § 4 du Code des sociétés et des associations étant :

- nombre moyen de salariés inférieur à 250 personnes
- total du bilan inférieur ou égal à 43.000.000 euros
- chiffres d'affaires net annuel inférieur ou égal à 50.000.000 euros.

Par conséquent, Immo Moury 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

3. Dérogation au principe 4 du Code 2020
4. Dérogation aux dispositions 7.7 à 7.9 du Code 2020

également de ne pas instituer de comité de nomination.

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS ET DIRIGEANT EFFECTIFS⁴

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 individuelles ni à celles de la société. La rémunération de Monsieur Gilles-Olivier Moury est constituée des jetons de présence au conseil d'administration. La rémunération de Christelle Goffin est constituée d'un package salarial incluant une voiture de société ainsi que des 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 ;
 - 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 et FIIS) ;
- 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 et FIIS 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 de l'activité des autres SIR dans lesquelles Immo Moury détient des titres qui pourrait générer une diminution des dividendes en résultant. 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, en cas de départ de locataire ou de renouvellement du bail, la vacance ou le renouvellement à un loyer inférieur peut affecter 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 s'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.

Au 31 mars 2022, le taux d'occupation s'élève à 96,70% contre 93,90% au 31 mars 2021. Le montant des créances douteuses s'élève à € 49 milliers à l'actif de bilan, les réductions de valeurs actées au cours de l'exercice s'élèvent à € 36 milliers alors que les reprises de réductions de valeurs actées au cours de l'exercice s'élèvent à € 66 milliers. Il y a eu de gratuités locatives accordées pendant la période pour un montant de € 6 milliers.

Risque lié à la juste valeur des immeubles

Description du risque

Le portefeuille immobilier est évalué trimestriellement. Cette évaluation des biens à la hausse ou à la baisse influe directement sur le résultat net, les fonds propres et 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 constant 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 des biens immobiliers avec les experts immobiliers et questionne la pertinence de l'évaluation réalisée afin de refléter au plus juste la valeur du portefeuille immobilier.

Ces mesures n'éliminent cependant pas complètement 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. Ces titres assurent également une diversification du risque vu le grand nombre de biens gérés par ces sociétés.

Au 31 mars 2022, une variation négative de 1 % de la juste valeur des titres de SIR aurait impacté de € -48 milliers sur les fonds propres, de 0,04 % sur le ratio d'endettement et pas d'impact sur le résultat net puisque la variation de juste valeur des titres SIR est enregistrée au niveau des autres éléments du résultat global.

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 en page 37.

Risques environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG)

Description du risque

Les critères dits "ESG" sont un ensemble de critères non financiers permettant d'analyser la dimension socialement responsable d'une entreprise. Dans le futur, l'attractivité des immeubles du patrimoine dépendra notamment de leur caractère durable (localisation, performance énergétique, proximité des moyens de transport, ...) et de leur résilience au changement climatique. Des manquements à ce niveau seront de nature à freiner les locataires/exploitants potentiels ou les éventuels acquéreurs. De plus, les actionnaires et les institutions financières exigeront de plus en plus de transparence par rapport aux ambitions sociétales de la Société.

Réponses pour contrôler le risque

À ce jour, Immo Moury n'a connaissance d'aucun litige, réclamation ou autre problème potentiel en matière environnementale et n'a jamais été confrontée à des problèmes similaires par le passé. La Société s'efforce depuis quelques années à renouveler son patrimoine grâce à des immeubles neufs qui respectent les normes les plus récentes en matière énergétique et environnementale. Immo Moury est toujours plus attentive à son empreinte carbone et a déménagé son siège social dans un bâtiment basse énergie muni de panneaux solaires en façade et toiture. Elle commence également à analyser les pistes d'amélioration possibles par rapport à son patrimoine existant.

Risques liés à la concentration du patrimoine immobilier

Description du risque

Afin d'assurer une répartition adéquate des risques, le patrimoine immobilier de la Société doit être diversifié tant au niveau sectoriel que géographique.

De plus, conformément à l'article 30 de la loi du 12 mai 2014, aucune opération effectuée par la société réglementée publique ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble d'actifs.

La FSMA peut, aux conditions fixées par elle, accorder une dérogation aux limites ci-dessus,

- pour une période de 2 ans au maximum, à compter de la date d'agrément, ou
- lorsque la SIRP établit qu'une telle dérogation est dans l'intérêt de ses actionnaires, ou
- lorsque la SIRP établit qu'une telle dérogation est justifiée sur la base des caractéristiques spécifiques

du placement, et notamment de l'ampleur et de la nature de celui-ci.

Cette dérogation ainsi que ses éventuelles conditions doivent être détaillées dans le prospectus et les rapports financiers annuels ou semestriels établis jusqu'au moment où la dérogation devient sans objet. Les dérogations ci-dessus ne peuvent être accordées par la FSMA si le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses sociétés du périmètre dépasse 33 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture autorisés, au moment de l'acquisition ou de la cession concernée.

Les dérogations sont retirées par la FSMA dans le cas où le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses sociétés du périmètre dépasse 33 % des actifs consolidés à un quelconque moment de la période de dérogation.

La limite de 20 % ne s'applique pas aux biens immobiliers ou actifs couverts par un engagement à long terme d'un Etat membre de l'Espace économique européen qui a la qualité de locataire ou utilisateur des biens concernés.

Réponses pour contrôler le risque

Toutes les opportunités d'investissement sont analysées afin d'identifier si elles dépasseraient la limite prudentielle, l'objectif étant d'augmenter progressivement le portefeuille immobilier de la société.

LES RISQUES FINANCIERS

Risque d'inflation et de déflation

Description du risque

L'inflation ou la déflation consistent en un risque exogène car relevant d'influences externes majeures étroitement corrélées au contexte économique, mais aussi aux politiques des banques centrales. L'évolution (inflationniste ou déflationniste) peut impacter le résultat net de la Société et sa valeur patrimoniale ainsi que

l'environnement socio-économique de la société.

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

Les loyers ou redevances sont indexés à la date anniversaire du contrat en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation.

Les contrats de location significatifs et récents incluent une clause limitant les effets négatifs pour la Société d'une variation négative des index précités.

De plus, en cas d'inflation ou de déflation, les coûts et les revenus sont impactés, ce qui limite l'impact global sur le résultat net de la Société.

Risque de financement et de taux d'intérêt

Description du risque

Immo Moury se finançant majoritairement au travers d'emprunts bancaires contractés à taux flottant, elle est confrontée à un risque financier potentiel, lié à la fluctuation des taux Euribor court terme.

En conséquence, une hausse des taux d'intérêts court terme aura un impact sur les charges financières qui en découle, augmentant le coût de financement de la Société à plus ou moins long terme. Ceci aura un effet négatif sur la valeur de l'actif net et sur le résultat de chacune des périodes successivement impactées par cette majoration des taux court terme.

Réponses pour contrôler le risque

Au 31 mars 2022, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève

à 38,96 %. Le taux flottant permet à Immo Moury de bénéficier de taux court terme bas actuellement. Toutefois, pour limiter le risque sur la volatilité du taux d'intérêt, Immo Moury a contracté trois couvertures de taux d'intérêt à un taux IRS plus marge :

- ➔ de 2,05 % pour un montant de € 1,6 millions à échéance mars 2036 ;
- ➔ de 1,32 % pour un montant de € 10 millions à échéance septembre 2031 ;
- ➔ de 1,61 % pour un montant de € 2 millions à échéance mars 2032 ;

De plus, une analyse régulière est réalisée afin d'évaluer s'il est opportun de signer d'autre contrat de couverture de taux pour le montant de ligne de crédit utilisé à taux flottant, qui s'élève à € 5 millions au 31 mars 2022.

Risques liés aux contreparties bancaires

Description du risque

La Société est confrontée au risque d'insolvabilité de ses partenaires financiers, ce qui pourrait avoir impact sur les emprunts bancaires, instruments de couverture et toutes autres facilités de crédit établies avec ceux-ci.

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. Immo Moury adopte une politique financière prudente surveillée régulièrement par le Conseil d'administration.

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 et FIIS. 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.

Risque lié à la liquidité des titres de la société

Description du risque

La liquidité d'un titre s'apprécie au travers du volume moyen de transactions journalières enregistrées sur une valeur sur une période donnée.

La Société connaît une faible liquidité de ses actions limitant tant les opportunités de sorties que d'achats de ces dernières sur une courte période.

Réponses pour contrôler le risque

Actuellement, la capacité d'endettement d'Immo Moury permet de concrétiser les projets de développement sans faire appel aux marchés financiers. De plus, la Société continue à construire une relation de confiance avec ses actionnaires existants et les institutions bancaires.

Risque lié à la distribution du dividende selon l'article 7 :212 du CSA (Code des sociétés et des associations)

Description du risque

La condition essentielle qui gouverne toute distribution de dividendes aux actionnaires est énoncée à l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations de telle sorte qu'une telle distribution ne

peut avoir pour effet de réduire l'actif net de la Société, tel qu'il résulte des comptes annuels, en dessous du capital et des réserves indisponibles. En termes de sanction, sur le plan civil, l'article 7:214 du code des sociétés et des associations stipule que toute distribution faite en contravention des articles 7:212 du code des sociétés et des associations doit être restituée par le bénéficiaire de ladite distribution si la Société prouve qu'il connaissait l'irrégularité des distributions faites ou ne pouvait l'ignorer compte-tenu des circonstances.

Réponses pour contrôler le risque

La société est contrainte par le cadre juridique dans lequel elle évolue de distribuer 80 % du résultat (AR 13/07/2014 Art.13 §1^{er}). Toutefois, il est à noter que l'obligation de distribution est subordonnée au respect de l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations.

Le Conseil d'administration d'Immo Moury veille à ce que les conditions strictes prévues par le Code des sociétés et des associations soient respectées quel que soit le cas de figure.

LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

Risque lié à l'évolution de la réglementation

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 respecte les réglementations en vigueur et anticipe l'évolution de la législation. 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 2022, le free float s'élève à 33,86%.

LES RISQUES OPÉRATIONNELS

Risque IT / Cybersécurité

Description du risque

Immo Moury est confrontée au risque de défaillance du système informatique et de la cybercriminalité pouvant compromettre l'intégrité et la fiabilité des données ainsi que la continuité des activités suite au dysfonctionnement de processus critiques.

Réponses pour contrôler le risque

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.

Un plan de continuité d'activité est en place et est en cours de réévaluation.

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 nécessaire 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 en vertu de la législation en vigueur et des règles spécifiques établies par la Société en la matière.

Réponses pour contrôler le risque

Dans de telles situations, Immo Moury applique strictement les dispositions légales en matière de conflits d'intérêts (articles 7:96 et 7:97 du Code des sociétés et des associations 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.

Continuité opérationnelle – Dépendance vis-à-vis des personnes clés*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

personne en cas d'absence ou le temps d'un recrutement. De plus, selon la fonction exercée, des profils sont plus ou moins aisément disponibles sur le marché.

Avec l'implémentation d'un nouveau progiciel de gestion intégrée Adfinity, Immo Moury renforce la pérennité de ces processus internes ainsi que la transmission de connaissances et compétences.

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'actionnariat 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 %
Gilles-Olivier Moury	1	0,00 %
SARI Finance SA	57.340	12,38 %
Moury Management SA	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 %
TOTAL	463.154	100,00 %

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

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

ACTIONS PROPRES

Pour mémoire, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2017, 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 2022, 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 2022.

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 > 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. La date d'échéance du droit de préemption est le 15 octobre 2018 avec reconduction tacite pour des périodes successives de 5 ans. En date du 7 août 2019, Monsieur Georges Moury a cédé les deux options d'achat précitées à Sari Finance SA. Cette opération est décrite dans la déclaration de transparence du 18 décembre 2019.
- 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 associations 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 de la date de publication au Moniteur Belge du PV de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2017, 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 7:154 du Code des sociétés et des associations, moyennant communication de l'opération à la FSMA et conformément aux dispositions des articles 7:215 et suivants du Code des sociétés et des associations. Le 30 juin 2017, l'assemblée générale extraordinaire a décidé d'autoriser le Gérant d'Immo Moury de procéder pendant une période de 5 ans à dater de la date de publication au Moniteur Belge du PV de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2017, 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 85 % et supérieur à 115 % du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération. Cette autorisation est renouvelable.
- Au 31 mars 2022, 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 mandat de gérant unique de Moury Management a été renouvelé lors de l'assemblée générale extraordinaire d'Immo Moury du 30 juin 2017 pour une durée indéterminée.

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 des associations 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 Gilles-Olivier 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 administrateurs 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. 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 2022 :

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Critère d'indépendance	Période de fonction pendant l'exercice	Début de mandat	Fin de mandat	Nombre de renouvellements des administrateurs indépendants
Composition actuelle du conseil d'administration						
M. Michel Foret	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	-
M. Gilles-Olivier Moury ¹	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	Non applicable
Mme Christelle Goffin ²	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	Non applicable
Mme Danielle Coune	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice	27/09/19	09/09/25	-
M. Pierre Gustin	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice	14/09/21	14/09/27	-

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

2. Madame Christelle Goffin est également dirigeant effectif. Elle perçoit une rémunération pour cette fonction en plus des jetons de présence du conseil d'administration.

→ **M. Michel Foret, administrateur non exécutif indépendant et président du Conseil d'administration depuis le 27 septembre 2019.** Monsieur Michel Foret est Docteur en droit de l'Université de Liège et gradué en informatique. Il a notamment exercé les fonctions de Gouverneur de la Province de Liège de 2004 à 2015 et de Ministre Wallon de l'aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement de 1999 à 2004. Il est actuellement administrateur de l'Université de Liège et administrateur du groupe Vranken-Pommery Monopole SA et de Vranken-Pommery Benelux. Son premier mandat comme administrateur de Moury Management a débuté le 27 septembre 2019 pour une période de 6 ans et prendra dès lors fin lors de

l'assemblée générale ordinaire de septembre 2025.

→ **M. Gilles-Olivier 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 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 2019 et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale

ordinaire de septembre 2025.

→ **Mme Christelle Goffin, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury.** Madame Christelle Goffin est licenciée en droit et notariat de l'Université de Liège. Madame Christelle Goffin a travaillé au sein d'études notariales pendant 13 ans avant de rejoindre l'équipe d'Immo Moury en tant que juriste. Son premier mandat comme administrateur de Moury Management a débuté le 27 septembre 2019 pour une période de 6 ans et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2025.

→ **Mme Danielle Coune, administrateur non exécutif**

indépendant depuis le 27 septembre 2019.

Madame Danielle Coune est ingénieur civil architecte, diplômée de l'Université de Liège. Madame Danielle Coune a été directeur général du département infrastructure et environnement de la Province de Liège de 1991 à août 2019. Son premier mandat comme administrateur de Moury Management a débuté le 27 septembre 2019 pour une période de 6 ans et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2025.

➔ **M. Pierre Gustin est licencié en droit, diplômée de l'Université de Liège.**

Monsieur Pierre Gustin a été directeur entreprises et institutionnels de Wallonie pour ING de 2007 au 31 janvier 2021, date de sa pension. Son premier mandat comme administrateur de Moury Management a débuté le 14 septembre 2021 pour une période de 6 ans et prendra dès lors fin lors de l'assemblée générale ordinaire de septembre 2027.

La composition du Conseil d'administration d'Immo Moury respecte les exigences de l'art. 7:86 du Code des sociétés et des associations à savoir qu'au moins un tiers des membres du Conseil d'administration soient de sexe différent de celui des autres membres.

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.

ADMINISTRATEURS	PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES
Monsieur Michel Foret	3/3
Monsieur Gilles-Olivier Moury	3/3
Madame Christelle Goffin	3/3
Madame Danielle Coune	3/3
Monsieur Pierre Gustin	3/3

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

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 7:99, § 3, et 7:87, §4, du Code des sociétés et des associations étant :

- ➔ nombre moyen de salariés inférieur à 250 personnes ¹
- ➔ total du bilan inférieur ou égal à 43.000.000 euros ²
- ➔ chiffres d'affaires net annuel inférieur ou égal à 50.000.000 euros ³.

1. Immo Moury a employé 6 salariés durant l'exercice 2021-2022.
 2. Le total bilantaire d'Immo Moury s'élève à € 42.526 au 31 mars 2022.
 3. Le chiffre d'affaires d'Immo Moury s'élève à € 2.069 au 31 mars 2022.

Par conséquent, Immo Moury 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 3:6, § 3, dernier alinéa du Code des sociétés et des associations, 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 3:6, § 3, dernier alinéa du Code des sociétés et des associations, 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 3:6, § 2 du Code des sociétés et des associations ;

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 a été évalué au cours de l'exercice 2021-2022. Les résultats de cette évaluation ont été présentés et discutés lors du Conseil d'Administration de juin 2022.

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 10 septembre 2019, l'assemblée générale ordinaire a nommé comme commissaire la société Deloitte, Réviseurs d'entreprises, représentée par Benjamin Henrion, pour un mandat de 3 ans, prenant fin le 13 septembre 2022. Les émoluments annuels du commissaire sont fixés à € 15.800 hors TVA et hors indexation.

Lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2022, 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^{er} janvier 2021, 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.

Pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2023, l'évaluateur qui représente Cushman & Wakefield VOF pour le dossier Immo Moury est Monsieur Ardalan Azari, partner Valuation& Advisory.

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

- Les honoraires annuels de l'expert pour le portefeuille sont calculés comme suit : € 0,20 HTVA par mètre carré de la surface totale (hors parking) avec un minimum de € 875 HTVA par bien.
- Les honoraires d'évaluation lors d'acquisitions seront calculés comme suit : € 0,20 HTVA par mètre carré de la surface totale (hors parking) avec un minimum de € 1.450 HTVA par bien.

Des évaluations ponctuelles de biens hors portefeuille peuvent faire l'objet d'un rapport signé. Elles seront facturées € 875 HTVA, montant qui sera déductible des € 1.450 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 2022 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^{er} 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 2021-2022, la rémunération du gérant statutaire s'est élevée à € 75 milliers. Cette rémunération forfaitaire couvre les jetons de présence et les prestations des 5 administrateurs de Moury Management. Elle n'est pas déterminée en fonction des résultats prévisionnels ni des opérations réalisées par Immo Moury au cours de l'exercice.

ADMINISTRATEURS DU GÉRANT STATUTAIRE

Description et déclaration sur la politique de rémunération du CEO et des dirigeants effectifs du gérant statutaire Moury Management SA

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Jetons de présence dûs
M. Michel Foret	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	€ 8.250
M. Gilles Olivier Moury ¹	Administrateur exécutif	€ 3.300
Mme Christelle Goffin ²	Administrateur exécutif	€ 3.300
Mme Danielle Coune	Administrateur non exécutif	€ 4.950
M. Pierre Gustin	Administrateur non exécutif	€ 4.950

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

2. Madame Christelle Goffin 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 2022	31 mars 2021
PATRIMOINE		
Juste valeur du portefeuille immobilier	35.021	25.711
Juste valeur du portefeuille titres SIR	5.911	4.243
Total portefeuille	40.932	29.954
Taux d'occupation des immeubles ¹	96,70%	93,90%
Rendement brut annuel des immeubles ²	5,16%	7,35%
Ratio d'endettement ³	38,96%	31,02%

(en milliers d'EUR)	31 mars 2022	31 mars 2021
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
Résultat locatif net	2.055	1.981
Résultat immobilier	1.833	1.816
Résultat d'exploitation des immeubles	1.379	1.318
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.004	1.056
Résultat sur vente d'immeubles de placement	628	239
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	749	198
Résultat d'exploitation	-61	0
Résultat financier	2.320	1.493
Impôts	1.103	-33
Résultat net de l'exercice	-171	-65
Autres éléments du résultat global après impôts sur le résultat	3.252	1.395
- 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	541	-102
- Variation de la juste valeur des actifs financiers	3.793	1.293
Résultat global total, part du groupe, de l'exercice	1.254	1.144

1. 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.

2. Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus au cours de l'exercice (€ 1.807 milliers) et la juste valeur du portefeuille immobilier à la date de clôture de cette période (€ 35.021 milliers). Le rendement brut des titres SIR et FIS (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres SIR en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus (date de clôture différente à celle d'Immo Moury et, dans certains cas, acompte sur dividende perçus). Les informations concernant les rendements dividendaires des titres de SIR en portefeuille sont disponibles sur les sites internet des SIR que nous avons en portefeuille. Concernant le rendement dividendaire des titres de la FIS en portefeuille, nous nous référons à la note 21 du rapport sur les états financiers consolidés.

3. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 §1^{er}, 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 32 du rapport sur les états financiers consolidés.

(en milliers d'EUR)	31 mars 2022	31 mars 2021
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		
Total des actifs non courants	41.957	29.427
Total des actifs courants	569	4.786
Total des actifs	42.526	34.213
Total des capitaux propres	26.186	23.247
Total des passifs non courants	342	375
Total des passifs courants	15.998	10.591
Total du passif	42.526	34.213

COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY

PATRIMOINE

Au 31 mars 2022, le portefeuille global d'Immo Moury SCA s'élève à € 40.932 milliers. La juste valeur du portefeuille en immeubles de placement 1 s'élève à € 35.021 milliers et la juste valeur des titres de SIR et FIIS en portefeuille s'élève, à la juste valeur, à € 5.911 milliers.

Au cours de l'exercice, Immo Moury a acquis un immeuble situé Boulevard Devreux à Charleroi qui est en cours de rénovation pour être loué au Forem et a démarré la construction d'un hall industriel à Milmort loué à la société Atima Tpim. De plus, Immo Moury a pris 100% de participation dans la société Portes de Liège qui est propriétaire d'un immeuble de bureaux loué à Securex.

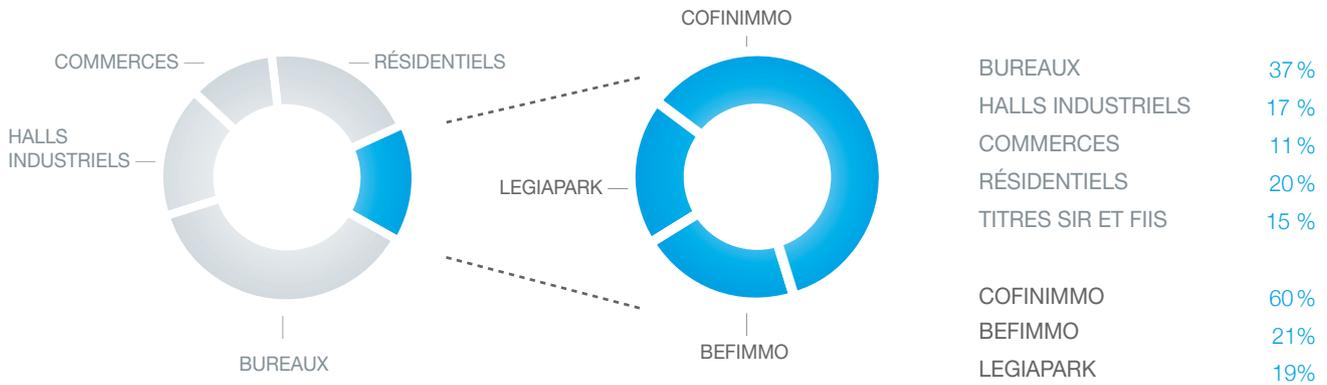
Immo Moury a vendu également deux immeubles : l'ensemble de bureaux et halls situés rue du Moulin 320 à Bressoux et la résidence Confort situé Place Théodore Gobert 7 à Liège.

Le taux d'occupation des immeubles s'élève à 96,70 % au 31 mars 2022 et le ratio d'endettement à 38,96 %.

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

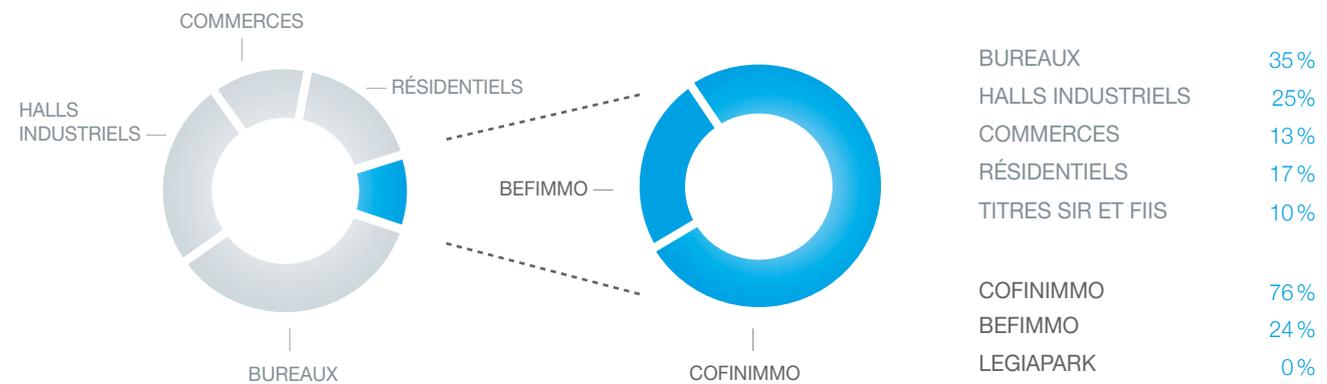
LA DIVERSIFICATION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2022 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



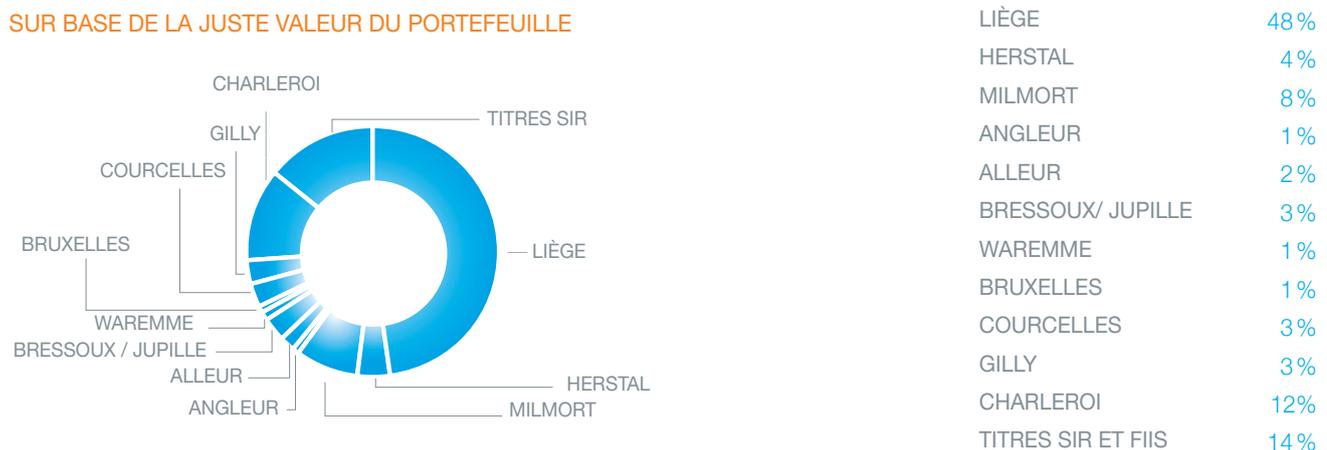
Il s'agit, ici, de la diversification sectorielle du portefeuille total d'Immo Moury (soit immeubles de placement ainsi que titres SIR et FIIS). Dans les états financiers, les titres SIR et FIIS sont repris dans le poste "Actifs financiers non courants".

SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS

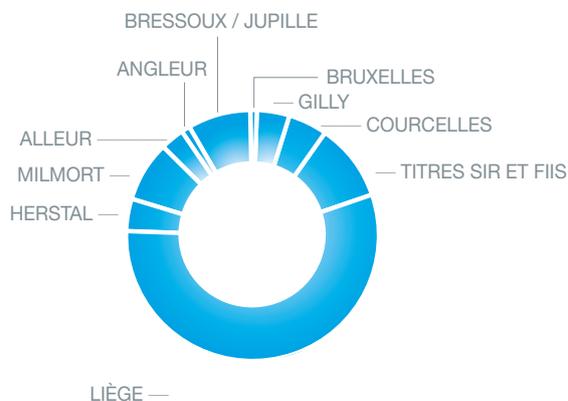


LA DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2022 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS

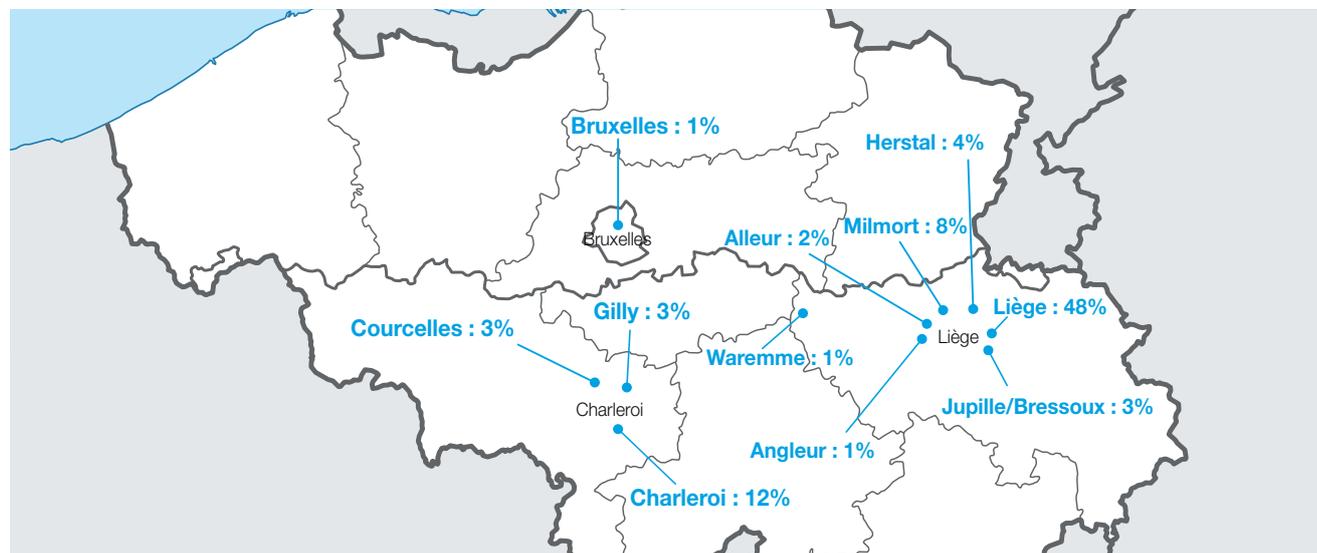


LIÈGE	56 %
HERSTAL	4 %
MILMORT	8 %
ALLEUR	3 %
ANGLEUR	1 %
BRESSOUX/ JUPILLE	8 %
BRUXELLES	1 %
GILLY	4 %
COURCELLES	5 %
TITRES SIR ET FIIS	10 %

LA LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE PRÉSENTE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2022 :

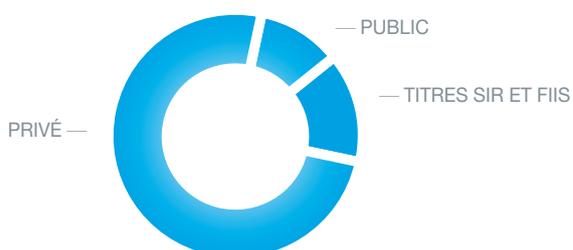
SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

Titres de Cofinimmo : 8% (dont moins de 1% en Province de Liège)
 Titres de Befimmo : 3% (dont moins de 7% en Province de Liège)
 Titres de Legiapark : 3% (dont 100% en Province de Liège)



LA DIVERSIFICATION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2022 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



PRIVÉ	75 %
PUBLIC	11 %
TITRES SIR ET FIIS	14 %

SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL ET SITUATION PATRIMONIALE

Au 31 mars 2022, la juste valeur du portefeuille d'Immo Moury s'élève à € 40.932 milliers contre € 29.954 milliers l'an dernier.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est de € 35.021 milliers selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield pour un taux d'occupation de 96,70 %. Le portefeuille est en augmentation nette de € 9.310 milliers (36%) malgré les ventes des immeubles anciens situés rue du Moulin 320 à Bressoux et Place Théodore Gobert à Liège. En effet, Immo Moury s'efforce depuis quelques années à renouveler son patrimoine grâce à des immeubles neufs qui respectent les normes les plus récentes en matière énergétique et environnementale. Au cours de l'exercice 2021-2022, Immo Moury a acquis deux immeubles de bureaux (un à Liège et un à Charleroi) qui sont loués à long terme à des locataires de qualité et a démarré la rénovation de l'immeuble acquis à Charleroi ainsi que la construction d'un hall industriel à Milmort déjà entièrement loué.

La juste valeur des titres d'autres SIR dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 4.783 milliers (selon le cours de bourse au 31 mars 2022) et la juste valeur des actions souscrites dans la FIIS en portefeuille au cours de l'exercice s'élève à € 1.128 milliers.

Les revenus locatifs s'élèvent à € 2.069 milliers au 31 mars 2022 contre € 2.061 milliers au 31 mars 2021, stable par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 1.379 milliers au 31 mars 2022 contre € 1.318 milliers l'année précédente, en augmentation de 5 %.

Le résultat d'exploitation s'élève à € 2.320 milliers au 31 mars 2022. Il est en augmentation de 55% suite principalement à la plus-value de € 628 milliers réalisée sur les ventes des biens immobiliers situés rue du Moulin 320 à Bressoux et Place Théodore Gobert 7 à Liège.

Le résultat financier correspond à un produit de € 1.103 milliers. Il est principalement constitué d'une charge d'intérêts de € 165 milliers et de la variation de la juste valeur de l'instrument de couverture IRS qui représente un produit de € 1.249 milliers suite à l'augmentation des taux d'intérêt long terme.

L'impôt des sociétés s'élève à € 67 milliers et l'exit tax à charge d'Immo Moury suite à l'acquisition de la filiale Les Portes de Liège et sa fusion prochaine s'élève à € 104 milliers.

En conclusion de ce qui précède, Immo Moury SCA réalise un résultat net consolidé de € 3.252 milliers au 31 mars 2022 (contre € 1.395 milliers au 31 mars 2021).

Les autres éléments du résultat global (+ € 541 milliers) au 31 mars 2022 proviennent de la variation positive de la juste valeur des titres d'autres SIR au cours de la période.

Le résultat global au 31 mars 2022 s'établit à € 3.793 milliers contre € 1.293 milliers l'exercice précédent.

Au 31 mars 2022, le taux d'endettement s'élève à 38,96 %. Ce taux est en augmentation par rapport à l'exercice précédent suite à l'acquisition de la filiale Les Portes de Liège et au financement des travaux de rénovation de l'immeuble à Charleroi loué au Forem.

Le gérant statutaire propose de verser un dividende de € 1,8000 brut par action (€ 1,2600 net), soit un dividende brut, stable par rapport à l'exercice précédent. Ceci correspond à un rendement dividendaire net de 2,73 % sur base du cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice de € 46,16.

Le payout s'établit à € 832 milliers alors que le seuil minimum de distribution s'élève à € 196 milliers au 31 mars 2022 (comme détaillé au chapitre 3 de l'Annexe C de l'arrêté royal du 13 juillet 2014).

Le seuil minimum de distribution est fortement influencé par le fait que les plus-values réalisées sur les ventes d'immeubles ne font pas partie de l'obligation de distribution et que l'année 2021-2022 a été une année de transition où tous les

projets de développement en cours ou achevés n'ont pas encore généré une année complète de revenus.

En pourcentage, le payout ratio s'élève à 127,2 % du résultat corrigé selon le chapitre 3 de l'Annexe C de la loi du 13 juillet 2014 (contre un payout ratio de 81,4 % pour l'exercice précédent).

3. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

ACQUISITION DU BÂTIMENT SITUÉ BOULEVARD DEVREUX 36 À CHARLEROI ET SIGNATURE DU BAIL AVEC LE FOREM

En avril 2021, Immo Moury a acquis les anciens bureaux de la FGTB à Charleroi ainsi que la maison voisine au prix de € 3.200 milliers hors frais. La maison voisine a directement été revendue pour € 260 milliers hors frais. L'expert immobilier, Cushman & Wakefield, a valorisé l'immeuble de bureaux non occupé et non rénové à une valeur de marché (hors frais) de € 2.610 milliers.

Le prix d'acquisition de l'immeuble de bureaux s'écartant de plus de 5% de la valorisation de l'expert, Immo Moury justifie l'acquisition de ce bien car parallèlement la société avait répondu à un appel à manifestation d'intérêt ayant pour objet la location d'un bâtiment destiné aux services du Forem de Charleroi pour une durée de 9, 12 ou 15 ans. L'acquisition de l'immeuble de Charleroi permet une diversification géographique du portefeuille immobilier d'Immo Moury qui il est principalement localisé dans la région liégeoise. De plus, cette opération s'inscrit parfaitement dans la stratégie de croissance du portefeuille de Immo Moury avec comme objectif un bail long terme avec un locataire de qualité.

Le bail avec le Forem a été signé en juin 2021 pour une durée de 9 ans avec prise d'effet au 1^{er} septembre 2022, après réalisation de travaux de rénovation. Les

travaux de rénovation sont réalisés par la société Bemat, filiale du groupe Moury Construct, qui a son siège à Charleroi et pour laquelle une procédure de conflit d'intérêt a été mise en place.

Le rendement locatif de ce bien sera de 5,08% sur le prix de revient tous frais compris.

VENTE DE L'IMMEUBLE SITUÉ RUE DU MOULIN 320 À BRESSOUX

En juin 2021, Immo Moury a vendu l'immeuble situé rue du Moulin 320 à Liège à un acquéreur privé.

Cette vente s'est réalisée au prix de € 1.100 milliers. Comme cet immeuble était valorisé à € 884 milliers en juste valeur au 31 mars 2021, la vente a généré une plus-value brute € 216 milliers. Suite aux frais de transactions s'élevant à € 68 milliers, la plus-value nette s'élève à € 148 milliers.

SOUSCRIPTION À L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA FIIS LEGIAPARK SA

En juillet 2021, Immo Moury a souscrit à l'augmentation de la société Legiapark SA à concurrence de 2.000 actions au prix de 1.000,00 € par action. Immo Moury a libéré la moitié de la souscription par un apport en numéraire de € 500 milliers à la souscription et un appel de fonds en mars 2022. De plus, Immo Moury a signé avec Noshq Immo une option d'achat/vente sur les actions acquises qui lui assure un

rendement garanti et une partie de la plus-value éventuelle si le projet était revendu par Noshq Immo dans un délai de 2 ans après exercice de l'option d'achat.

ACQUISITION DE LA SOCIÉTÉ PORTES DE LIÈGE SRL

Le 15 octobre 2021, Immo Moury a acquis la société Les Portes de Liège SRL qui est propriétaire d'un tout nouvel immeuble de bureaux de 1.800 m² à Liège. Cet immeuble est entièrement loué à Securex pour une durée de 12 ans ferme. Le loyer annuel est de € 290 milliers HTVA. Sur base de la valorisation de l'expert immobilier Cushman et Wakefield à € 5.250 milliers en valeur d'investissement, les administrateurs indépendants de Immo Moury ont déterminé le prix d'acquisition des actions avec remboursement de la dette à € 5.126 milliers. Ceci donne un rendement initial du bien de 5,30% sur le prix d'acquisition (exit tax compris).

VENTE DE LA RÉSIDENCE GOBERT À LIÈGE

En décembre 2021, Immo Moury a vendu, par une mise aux enchères publiques sur la plateforme Biddit, la résidence Confort située Place Théodore Gobert 7 à Liège. Cette vente s'est réalisée au prix de € 2.076 milliers. Comme cet immeuble était valorisé à € 1.588 milliers en juste valeur au 31 mars 2021, la vente a généré une plus-value brute € 488 milliers.

4. PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

L'exercice a été marqué par l'existence de trois opérations ou décisions en conflits d'intérêts visées par les articles 7:96 et 7:97 du code des sociétés et associations et par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 :

- l'acquisition de la société Les Portes de Liège SRL publiée via un communiqué de presse le 6 juillet 2021 ;
- l'exécution des travaux de rénovation du bâtiment situé Boulevard Devreux 36 à Charleroi publiée via un communiqué de presse le 6 juillet 2021 ;
- l'exécution des travaux de construction du hall industriel et de bureaux rue des Alouettes 80A à Milmort publiée via un communiqué de presse le 7 décembre 2021.

Conformément aux articles les articles 7:96 et 7:97 du code des sociétés et associations, les décisions du comité des administrateurs indépendants et les extraits de procès-verbal du Conseil d'administration décrivent la nature de la décision, justifient la décision qui a été prise et décrivent les conséquences patrimoniales pour la société.

Le conseil d'administration confirme que les procédures décrites aux articles 7:96 et 7:97 du code des sociétés et associations ainsi la réglementation relative aux SIR ont été suivies et respectées.

ACQUISITION LES PORTES DE LIÈGE SRL ET RÉNOVATION BÂTIMENT A CHARLEROI

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 JUIN 2021 DÉLIBÉRANT SUR LES CONFLITS D'INTÉRÊTS :

Le conseil délibère sur la décision d'acquérir la société Portes de Liège au prix de 1.396.733 € ainsi que de rembourser la dette de la société sous les conditions suivantes :

- la mise à disposition du bâtiment à Securex pour le 01/09/21 au plus tard comme prévu dans le bail,
- l'obtention de l'agrément du bâtiment par Securex à cette date.

Cette décision est confirmée

Le conseil délibère sur la décision de réaliser les travaux de rénovation du Haut Ring de Charleroi avec la société Bemat au prix de 4.431.932,14 € HTVA. Cette décision est confirmée.

CONSTRUCTION BÂTIMENT À MILMORT

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 OCTOBRE 2021 DÉLIBÉRANT SUR LE CONFLIT D'INTÉRÊT :

Le conseil délibère sur la proposition du comité des administrateurs indépendants

de réaliser les travaux de construction d'un hall polyvalent et de locaux administratifs et sociaux dans le parc d'activités économiques des Hauts sarts, rue des Alouettes à 4041 Milmort – Herstal, destinés à être loué à Atima-Tpim, avec les Entreprises Gilles Moury SA au prix de 3.402.256,30 € HTVA. L'offre des Entreprises Gilles Moury SA est la moins-disante des trois offres obtenues. Cette décision est confirmée.

APPRÉCIATION DU COMMISSAIRE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 7:97 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET ASSOCIATIONS : EXTRAIT DES RAPPORTS DE DELOITTE DU 1^{ER} JUILLET ET 26 NOVEMBRE 2021 (CONCLUSIONS IDENTIQUES) :

Sur la base de notre examen, nous n'avons relevé aucune incohérence significative entre les informations comptables et financières figurant dans les procès-verbaux du conseil d'administration et dans les avis du comité des administrateurs indépendants par rapport aux informations dont nous disposons, en tant que commissaire aux comptes de la société, dans le cadre de notre mandat.

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 2022,

d'affecter le résultat tel que présenté dans le tableau ci-dessous et de distribuer un dividende de € 1,80 brut, soit € 1,26 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 2022	31 mars 2021
A. Résultat net	3.252	1.395
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	-2.481	-563
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	-810	-198
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	-1.249	-53
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-422	-312
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1^{er}, al. 1^{er}	-196	-818
D. Rémunération du capital - autre que C	-636	-14

Le dividende net par action de € 1,26 sera payable le 17 octobre 2022, sous réserve de la décision de l'Assemblée générale ordinaire du 13 septembre 2022.

PRÉCOMPTE MOBILIER

Le taux du précompte mobilier applicable aux dividendes attribués depuis le 1^{er} janvier 2017 s'élève à 30 %.

9. SCHÉMA DU CALCUL VISÉ À L'ART. 13 §1^{ER} DE L'AR DU 13 JUILLET 2014

Résultat corrigé (A)	31 mars 2022	31 mars 2021
Résultat net	3.252	1.395
+ Amortissements	37	40
+ Réductions de valeur	37	77
- Reprises de réductions de valeur	-66	0
- Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
+/- Autres éléments non monétaires	-1.168	-53
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-628	-239
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-810	-198
= Résultat corrigé (A)	654	1.022
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)		
+/- Plus-values et moins-values réalisées ¹ sur biens immobiliers durant l'exercice	-409	238
-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	-238
+ 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
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	-409	0
(I) 80% du résultat corrigé =	196	818
(II) - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 13		
	31 mars 2022	31 mars 2021
Passif	15.878	10.966
- I. Passifs non courants - A Provisions	0	0
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture	-7	-237
- 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	-114	-115
<i>(II) Endettement</i>	<i>15.757</i>	<i>10.614</i>
(II) Diminution nette de l'endettement =	0	0
La différence positive entre les montants (I) - (II)	196	818

Selon IFRS 9, Immo Moury a fait le choix de présenter, dans les autres éléments du résultat global, les variations de la juste valeur des titres des autres SIR sans passer par le résultat net. Par conséquent, les variations de justes valeurs de ces participations ne sont pas incluses dans le résultat net de l'exercice ni dans l'obligation de distribution. Les dividendes versés par les participations dans les autres SIR, par contre, sont inclus dans le résultat net et par conséquent dans l'obligation de distribution.

Concernant la participation dans sa filiale à 100% "Les Portes de Liège SRL", Immo Moury a décidé d'appliquer la méthode de mise en équivalence selon la norme IAS 28. La "quote-part du résultat net de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence" (-€ 81 milliers) est déduite du résultat net par le biais du poste "Autres éléments non monétaires" afin de calculer le résultat corrigé. Par conséquent, "quote-part du résultat net de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence" n'est pas incluse dans l'obligation de distribution. Les dividendes reçus de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont ajoutés à l'obligation de distribution lorsque le droit de recevoir ces dividendes est établi. Toutefois, aucun dividende n'a été versé par la filiale "Les Portes de Liège SRL" au 31 mars 2022.

1. Plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées

10. SCHÉMA DU CALCUL VISÉ A L'ART. 13 §1^{ER} ALINÉA 6 DE L'AR DU 13 JUILLET 2014 ET ART. 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET ASSOCIATIONS

(en milliers d'EUR)	31 mars 2021	31 mars 2020
Actif net	26.269	23.247
- Distribution de dividendes ¹	-832	-832
Actif net après distribution	25.437	22.415
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
Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-1.026	-1.088
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 (+/-)	1.012	-237
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 (+/-)	727	187
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
Fonds propres non distribuables (art. 7:212 code des sociétés et associations)	22.786	20.935
Marge de distribution	2.651	1.480

Au 31 mars 2022, l'actif net après distribution du dividende n'est pas inférieur au capital libéré.

Le dividende proposé à l'assemblée générale du 13 septembre 2022 est supérieur au minimum imposé par l'article 13 §1 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014, le pay-out ratio étant de 127,2 %.

1. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 13 septembre 2022.

11. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2022 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2022.

L'inflation des prix et la situation géopolitique difficile liée à la guerre entre la Russie et l'Ukraine n'a pas eu d'impact significatif sur les activités d'Immo Moury entre avril et juin 2022. L'augmentation des coûts est en grande partie neutralisée par la refacturation des charges aux locataires et par l'indexation des loyers.

12. PERSPECTIVES

Dans un contexte économique d'inflation élevée et de pression à la hausse des taux d'intérêts, Immo Moury envisage le futur de manière sereine vu ses projets de développement loués à long terme, l'indexation de ses revenus et ses contrats de couverture de taux la protégeant en grande partie contre cette hausse de taux.

Les prochains exercices vont bénéficier des entrées des locataires suivants dans les nouveaux immeubles en portefeuille :

1. l'entrée du locataire Forem dans l'immeuble acquis et rénové situé boulevard Devreux à Charleroi et qui générera un loyer annuel de € 460 milliers à partir de septembre 2022 et pendant une durée de 9 ans ;
2. l'entrée du locataire dans l'immeuble flambant neuf situé rue des Alouettes à Milmort qui générera un loyer annuel de € 185 milliers à partir de décembre 2022 et pendant une durée ferme de 12 ans.

De plus, l'immeuble situé rue de Mons à Liège en portefeuille depuis le 15 octobre 2021 grâce à l'acquisition de la société "Les Portes de Liège" n'a généré que 6 mois de loyer lors de l'exercice 2021-2022 alors qu'il sera loué des années complètes dans le futur sur base d'un bail signé avec Securex d'une durée de 12 ans ferme.

