



Information réglementée

20 décembre 2023

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2023/2024
DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE
(du 1^{er} avril 2023 au 30 septembre 2023)

TABLE DES MATIÈRES

1	Profil Immo Moury	3
2.	Conseil d'administration de l'administrateur unique	4
3.	Dirigeants effectifs et équipe opérationnelle	4
4.	Rapport de gestion intermédiaire de l'administrateur unique	5
4.1	Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques	5
4.2	Commentaires sur les activités d'Immo Moury SA	13
4.3	Événements significatifs du premier semestre 2023-2024	15
4.4	Transactions avec les parties liées	15
4.5	L'action Immo Moury	16
4.6	Structure de l'actionariat.....	16
4.7	Dividende.....	17
4.8	Perspectives.....	17
4.9	Événements significatifs postérieurs au 30 septembre 2023	17
5.	Rapport immobilier	18
5.1	Patrimoine immobilier.....	18
5.2	Chiffres clés	18
5.3	Répartition du portefeuille.....	19
5.4	Portefeuille immobilier.....	21
6.	Rapport d'Evaluation Cushman & Wakefield au 30 septembre 2023	25
7.	États financiers résumés	30
7.1	État résumé du résultat global	30
8.	État résumé de la situation financière	31
9.	Etat résumé des flux de trésorerie	32
10.	État résumé des variations de capitaux propres	33
11.	notes sur les états financiers résumés	35
11.1	Principes de préparation des états financiers	35
12.	Déclaration du management	53

1 PROFIL IMMO MOURY

Constituée le 18 juillet 2007, Immo Moury SA a acquis le statut de Société Immobilière Réglementée publique (« SIR » publique) le 7 novembre 2014.

Au 30 septembre 2023, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 46.243 milliers.

Le portefeuille immobilier actuel est constitué d'immeubles situés essentiellement en province de Liège mais également ailleurs en région Wallonne et en région Bruxelloise, dont la juste valeur s'élève à € 42.143 milliers au 30 septembre 2023. Les immeubles en portefeuille au 30 septembre 2023 représentent une surface de 33.955 m².

Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sociétés immobilières réglementées et de fonds d'investissement immobiliers spécialisés dont la juste valeur est de € 4.100 milliers.

La stratégie d'Immo Moury est orientée vers les immeubles commerciaux, de bureaux, (semi) industriels et résidentiels.

Immo Moury SA est cotée sur le premier marché de Euronext Brussels depuis le 30 juin 2008 et la capitalisation boursière est d'environ € 15,6 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 18 décembre 2023.

2. CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE

Moury Management SA est l'administrateur unique d'Immo Moury SA.

Moury Management a pour objet exclusif la gestion de la SIR Immo Moury et n'exerce aucun autre mandat. Le mandat de l'administrateur unique de Moury Management a une durée indéterminée.

Moury Management SA est représentée par son Conseil d'administration qui est composé comme suit :

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Critère d'indépendance	Période de fonction pendant le semestre	Date de fin de mandat	Nombre de renouvellement des administrateurs indépendants
M. Michel Foret	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	Indépendant	Tout le semestre	09/09/25	-
M. Gilles Olivier Moury	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout le semestre	09/09/25	-
Mme Christelle Goffin	Administrateur exécutif	Non indépendant	Tout le semestre	09/09/25	-
Mme Danielle Coune	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout le semestre	09/09/25	-
M. Pierre Gustin	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout le semestre	14/09/27	-

3. DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

Conformément à l'article 39 de la loi du 3 août 2012, la direction effective d'Immo Moury est confiée à Monsieur Gilles-Olivier Moury et Madame Christelle Goffin, tous deux administrateurs de Moury Management SA. Monsieur Gilles-Olivier Moury exerce cette fonction à titre gratuit.

Immo Moury SA dispose d'une équipe opérationnelle de six personnes placées sous la direction et la responsabilité de Moury Management SA.

4. RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE

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

4.1.1 *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 sont 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 de l'administrateur unique 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 ;

LDRDJ8(h Lb8«à(bbh)» TdrRE «Sjllb3»aire (dTe LDRDJ8(h de Lsja)» Td Lb8» 8»RRTe Lo BnBà,rlb8è (an)» etéqDRDJ8(hLb) RRTSblg»olD

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 des 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 des autres SIR et des FIIS 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 s'il est préférable de les mettre en vente afin d'investir dans des biens immobiliers plus rentables.

Au 30 septembre 2023, le taux d'occupation s'élève à 96,51% contre 96,92% au 31 mars 2023.

Le montant des créances douteuses s'élève à € 31 milliers à l'actif de bilan, il n'y a pas eu de réductions de valeurs actées au cours de l'exercice et les reprises de réduction de valeur à € 8 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 ET DANS DES FIIS :

Description du risque

Ce risque concerne l'évolution de la juste valeur des titres de SIR en portefeuille. Les SIR étant cotées sur Euronext, l'évolution de leur valeur de marché 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 WDP 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 30 septembre 2023, une variation négative de 1% de la juste valeur des titres de SIR aurait impacté de € -20 milliers sur les fonds propres, de 0,02% 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.

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 environnemental 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 le bailleur bénéficie d'une liberté d'appliquer ou non l'indexation annuelle à ses locataires. Dans le cas d'une déflation, la Société pourrait décider de ne pas appliquer l'indexation négative.

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 30 septembre 2023, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève à 50,52 %. 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 mars 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'autres contrats de couverture de taux. Au 30 septembre 2023, un montant de € 8,5 millions d'endettement bancaire est à taux variable sur un endettement bancaire totale de € 22,1 millions., correspondant à 38%.

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 règlementées. 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 de 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

Jusqu'à présent, la capacité d'endettement d'Immo Moury permettait de réaliser des opérations d'achat sur une courte durée sans nécessairement faire appel aux marchés financiers.

En outre, 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 §1er). 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 septembre 2023, le free float s'élève à 33,86%.

LES RISQUES OPÉRATIONNELS

RISQUE IT/ CYBERSECURITÉ

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'actionnariat de Immo Moury et de la composition du conseil d'administration de l'administrateur unique, 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 charte 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

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. 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.

4.2 COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY SA

4.2.1 Chiffres clés

PATRIMOINE IMMOBILIER

en milliers €	30 sept 23	31 mars 23
Juste valeur du portefeuille	46.243	46.807
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	42.143	42.264
Titres SIR et FIIS	4.100	4.543
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) ¹	6,68%	5,09%
Taux d'occupation en %²	96,5%	96,9%

ETAT RESUME DU RÉSULTAT NET ET DES AUTRES ELEMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL³

en milliers €	30 sept 23	30 sept 22
Résultat locatif net	1.586	1.094
Résultat immobilier	1.676	1.056
Résultat d'exploitation des immeubles	1.355	855
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.216	665
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-183	600
Autre résultat sur portefeuille	7	0
Résultat d'exploitation	1.040	1.265
Résultat financier	-32	1.843
Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	0	-85
Impôts	-57	-56
Résultat de la période	950	2.966
Autres éléments du résultat global		
<i>Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net</i>		
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global	-491	-1.384
Résultat global total de la période	459	1.582
Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments financiers	893	457

¹ Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus annualisés au cours de la période et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période. Le rendement brut des titres SIR et FIIS (qui devrait être calculé comme le rapport entre les dividendes concernant la période considérée et la juste valeur des titres SIR et FIIS en portefeuille à la date de clôture de cette période) n'est pas présenté car d'une part la totalité des dividendes de la période des titres SIR et FIIS en portefeuille n'a pas encore été perçue au 30 septembre 2023 et, d'autre part, les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus mais des périodes différentes. 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.

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, des immeubles en construction et des immeubles détenus en vue de la vente.

³ Il s'agit des comptes établis sur base statutaire. Immo Moury a détenu une filiale entre le 15 octobre 2021 et le 31 décembre 2022 qui a ensuite été fusionnée avec Immo Moury. Au 30 septembre 2022, Immo Moury a publié des comptes consolidés mais n'en publie plus depuis lors, vu la fusion. Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

4.2.2 État résumé de la situation financière

en milliers €	30 sept 23	31 mars 23
Total des actifs non courants	49.103	49.340
Total des actifs courants	770	761
Total des actifs	49.873	50.101
Total des capitaux propres	25.898	26.272
Total des passifs non courants	19.297	19.171
Total des passifs courants	4.678	4.658
Total du passif	49.873	50.101
Ratio d'endettement	50,52%	47,04%

Au 30 septembre 2023, le portefeuille immobilier global d'Immo Moury s'élève à € 46.243 milliers dont € 42.143 milliers en immeubles et € 4.100 milliers en titres d'autres SIR et de FIIS.

Le portefeuille d'immeubles de placement diminue de € 121 milliers par rapport au 31 mars 2023 suite principalement à la variation négative de la juste valeur.

La juste valeur du portefeuille de titres SIR et FIIS diminue de € 443 milliers. Cette diminution résulte principalement de la baisse du cours de bourse des titres Cofinimmo (€ -447 milliers) et WDP (€ -45 milliers) contrebalancé par l'augmentation de la juste valeur de l'option Legiapark pour € 48 milliers.

Le taux d'occupation s'élève à 96,5% pour un taux d'endettement de 50,52%.

Le résultat locatif net (€ 1.586 milliers) au 30 septembre 2023 est en augmentation par rapport à la même période de l'année précédente principalement suite à :

- l'entrée des locataires dans les bureaux rénovés situés boulevard Devreux à Charleroi en septembre 2022 et dans le hall industriel nouvellement construit situé rue des Alouettes 80 B à Milmort en janvier 2023,
- la reprise de l'immeuble rue de Mons à Liège suite à la fusion par absorption survenue en janvier 2023. Pour rappel, avant cette fusion, les loyers de cet immeuble étaient repris sous la rubrique « Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence ».

Le résultat locatif net est composé principalement des loyers à hauteur de € 1.407 milliers, de gratuités locatives à concurrence de € -7 milliers et de revenus liés aux titres de SIR (Cofinimmo et WDP) en portefeuille qui ont été perçus au cours de la période à hauteur de € 178 milliers.

Le résultat d'exploitation s'élève à € 1.040 milliers au 30 septembre 2023, en diminution de 18%.

Le résultat financier net correspondant à une charge de € 32 milliers est composé principalement de la variation de juste valeur positive des instruments de couverture de taux (€ 192 milliers), la variation de juste valeur positive de l'option d'achat des actions Legiapark (€ 48 milliers) ainsi que des charges d'intérêts (- € 268 milliers).

Le résultat net s'élève à € 950 milliers au 30 septembre 2023 contre € 2.966 milliers au 30 septembre 2022.

La variation négative de juste valeur des actifs financiers (autres titres SIR) s'élève à € 491 milliers suite principalement à la baisse du cours de bourse de Cofinimmo au 30 septembre 2023. Compte tenu de ce qui

précède, le résultat global au 30 septembre 2023 s'élève à € 459 milliers contre € 1.582 milliers au 30 septembre 2022.

Le résultat net de la période déduction faite des impacts des variations de juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments financiers s'établit à € 893 milliers contre € 457 milliers à la même période de l'exercice précédent.

4.3 ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DU PREMIER SEMESTRE 2023-2024

Il n'y a pas eu d'événements significatifs durant le premier semestre 2023-2024.

4.4 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Les transactions avec les parties liées telles que définies par la norme IAS 24 ainsi que les opérations visées par l'article 37 de la loi SIR du 12 mai 2014 sont commentées ci-dessous.

4.4.1 Constitution du portefeuille immobilier

L'administrateur unique d'Immo Moury, la SA Moury Management, est contrôlée par la famille Moury. Différents immeubles sont entrés dans le portefeuille immobilier de la société via des fusions, des scissions partielles et des acquisitions conclues avec des sociétés sur lesquelles le groupe Moury Construct, contrôlé par la famille Moury, a le contrôle. Toutes ces opérations ont été effectuées sur base des rapports d'évaluation d'experts immobiliers indépendants et, le cas échéant, sur base des rapports spéciaux du commissaire d'Immo Moury.

4.4.2 Rémunération de l'administrateur unique (Moury Management SA)

Depuis le 1er avril 2014, la rémunération de l'administrateur unique est fixée annuellement par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

L'assemblée générale du 12 septembre 2023 a fixé la rémunération annuelle de l'administrateur unique pour l'exercice 2023-2024 à 75.000 €.

4.4.3 Location des bureaux du siège social d'Immo Moury

Les bureaux du siège social d'Immo Moury sont pris en location auprès de la SA Entreprises Gilles Moury. L'intérêt de l'opération réside d'une part dans le fait que la SA Entreprises Gilles Moury possède des bureaux adaptés aux activités de la société et, d'autre part, permet d'éviter le risque de conclure un bail commercial avec un tiers. Le contrat de bail, conclu aux conditions du marché, a été signé en août 2020 pour une durée indéterminée. Toutefois, il est raisonnable d'estimer que Immo Moury restera pour des périodes successives de 3 ans dans le nouveau business center d'Ans vu son intéressante localisation, les aménagements appropriés et les services proposés. Le loyer trimestriel s'élève actuellement à € 6.356 € TVAC.

4.5 L'ACTION IMMO MOURY

Au 30 septembre 2023, la valeur nette d'inventaire¹ par action s'établit à € 56,04 contre une cotation boursière de € 35,40.

	30 sept 23	30 sept 22
Cours boursier (en €)	35,4	39,4
Nombre d'actions	463.154	463.154
Nombre d'actions propres	1.030	1.030
Valeur nette d'inventaire des actions (en €) ¹	56,04	58,48
Résultat net de la période par action de base et diluée (en €) ²	2,06	6,42
Résultat global de la période par action de base et diluée (en €) ³	0,99	3,42
Rendement brut par action de base ⁴	10,6%	29,6%

4.6 STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

La structure de l'actionnariat au 30 septembre 2023 se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre actions	Pourcentage
Anne-Christelle Horion	123.093	26,58%
Geoffroy Horion	123.062	26,57%
SARI Finance SA	57.340	12,38%
Moury Management SA	1.000	0,21%
G4 Finance SRL	1	0,00%
Action propres	1.030	0,22%
Moury Construct	820	0,18%
Public	156.808	33,86%
TOTAL	463.154	100,00%

Il n'y a pas eu de changement important dans l'actionnariat depuis le 31 mars 2023.

¹ La valeur d'inventaire des actions est calculée comme le rapport entre l'actif net de la société et le nombre total d'actions sous déduction des actions propres détenues par la société.

² Calculé comme étant le rapport entre le résultat de l'exercice et le nombre d'actions ayant droit au dividende.

³ Calculé comme étant le rapport entre le résultat global total de la période et le nombre d'actions ayant droit au dividende.

⁴ Calculé comme le rapport entre le résultat net de la période, part du groupe, par action (annualisé) et le cours de bourse moyen de la période (38,62€ au 30 septembre 2023 et 43,38€ au 30 septembre 2022).

4.7 DIVIDENDE

L'Assemblée générale ordinaire du 12 septembre 2023 a approuvé un dividende brut par action de 1,80 euros (soit 1,26 euros net par action avec un précompte mobilier de 30%).

Le dividende de € 832 milliers a été mis en paiement le 17 octobre 2023 suivant décision du conseil d'administration.

4.8 PERSPECTIVES

A court terme, Immo Moury continue le développement et la rénovation de son patrimoine. En fonction des opportunités, Immo Moury envisage des investissements dans les secteurs du commerce et du résidentiel.

4.9 ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS AU 30 SEPTEMBRE 2023

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'évènements qui seraient survenus après le 30 septembre 2023 et qui pourraient avoir une incidence sur la situation financière au 30 septembre 2023.

5. RAPPORT IMMOBILIER

5.1 PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 30 septembre 2023, la juste valeur du portefeuille d'Immo Moury est de € 46.243 milliers. Ce portefeuille est constitué de plusieurs immeubles de placement pour une surface d'environ 33.955 m² et de titres d'autres SIR cotées sur Euronext Bruxelles et d'actions détenues dans une FIIS. La juste valeur du portefeuille d'immeubles s'élève à € 42.143 milliers (juste valeur selon l'expert immobilier, Cushman Wakefield, au 30 septembre 2023), la juste valeur des titres SIR dans lesquels Immo Moury SA a investi s'élève à € 2.011 milliers (juste valeur selon les cours de bourse au 30 septembre 2023) et la juste valeur des titres FIIS (et leur option de vente) dans lesquels Immo Moury SA a investi s'élève à € 2.089 milliers.

Au cours du premier semestre 2022-2023, la juste valeur des immeubles de placement enregistre une diminution de € 121 milliers qui s'explique principalement à la variation négative de la juste valeur.

5.2 CHIFFRES CLÉS

en milliers €	30 sept 23	31 mars 23
Juste valeur du portefeuille	46.243	46.807
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	42.143	42.264
Titres SIR et FIIS	4.100	4.543
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) ¹	6,68%	5,09%
Taux d'occupation en % ²	96,51%	96,92%

¹ Le rendement brut annuel des immeubles de placement est calculé comme le rapport entre les loyers perçus annualisés au cours de la période et la juste valeur du portefeuille à la date de clôture de cette période. Le rendement brut des titres SIR (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 d'une part la totalité des dividendes de la période des titres SIR en portefeuille n'a pas encore été perçue au 30 septembre 2023 et, d'autre part, les dividendes perçus ne concernent pas les périodes présentées ci-dessus mais des périodes différentes. 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.

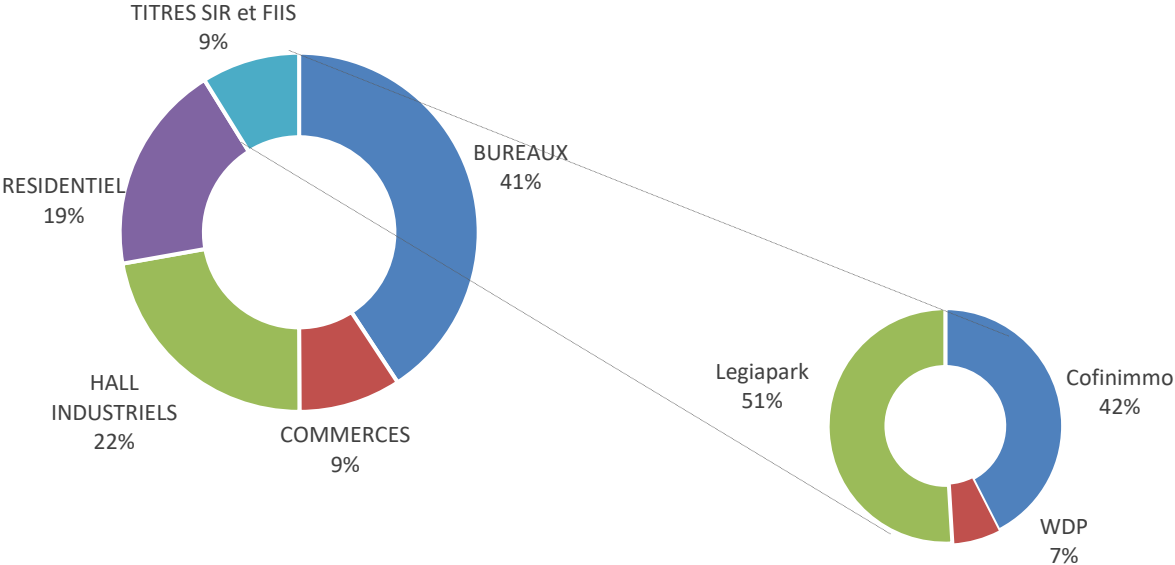
² Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre les loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice et (i) le total des loyers effectivement perçus pour les surfaces louées au cours de l'exercice plus (ii) le total des loyers de marché pour les biens inoccupés au cours de l'exercice.

5.3 RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE

La diversification sectorielle du portefeuille au 30 septembre 2023 se ventile comme suit :

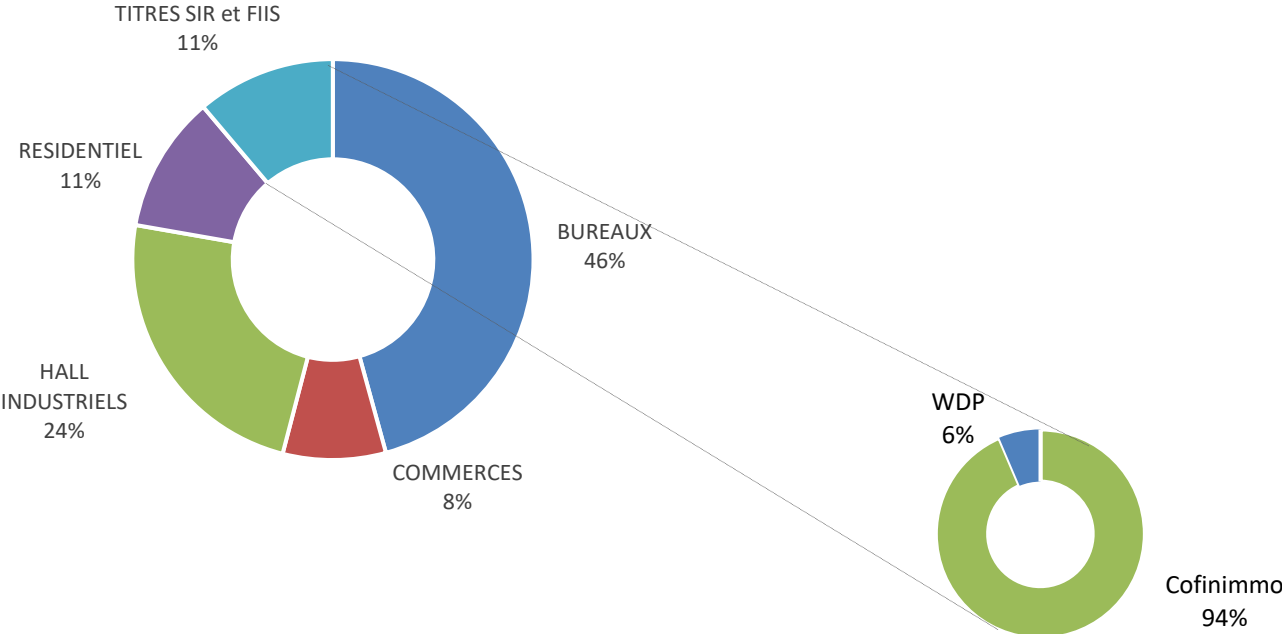
SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

DÉTAIL DE LA JUSTE VALEUR DES TITRES D'AUTRES SIR ET FIIS



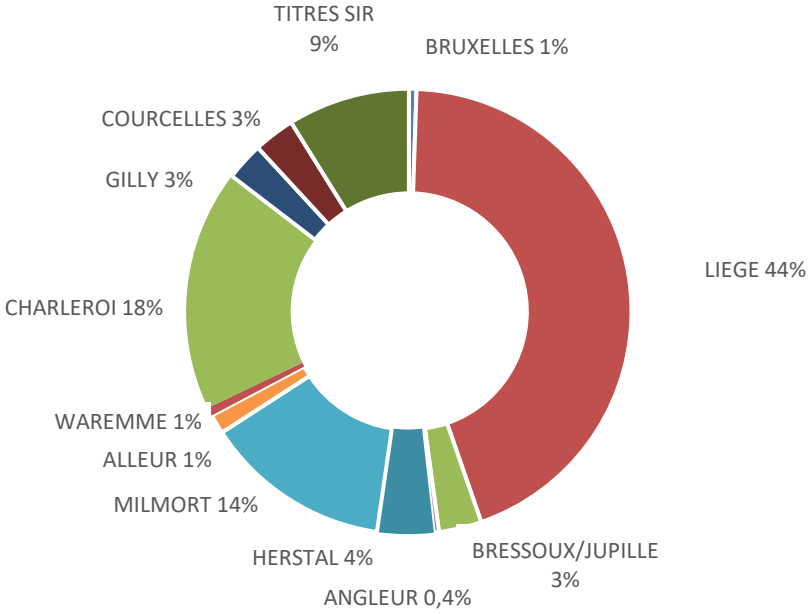
SUR BASE DE LA SOURCE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS

DÉTAIL DE REVENUS DES TITRES D'AUTRES SIR ET FIIS

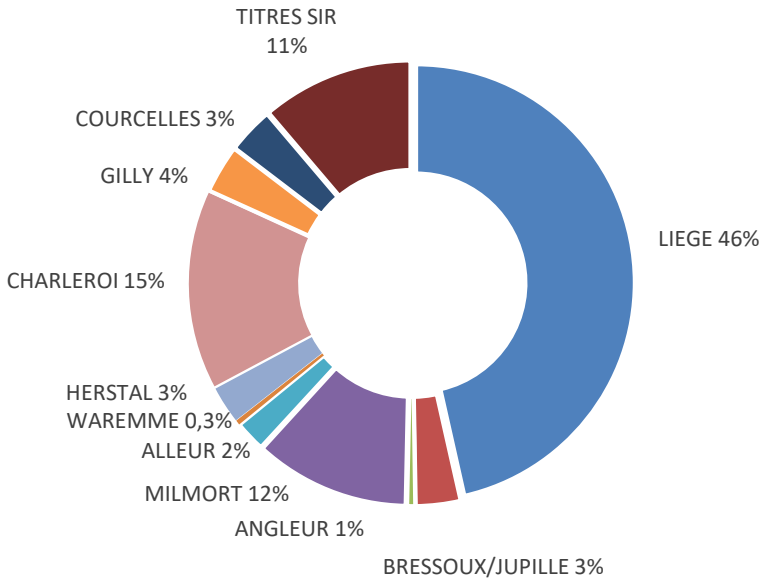


La **diversification géographique** du portefeuille d’immeubles au 30 septembre 2023 se ventile comme suit :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



SUR BASE DE LA SOURCE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



5.4 PORTEFEUILLE IMMOBILIER

SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES

Portefeuille immobilier	Date de construction ou de rénovation de l'immeuble	Surfaces locatives (en m ²)	Taux d'occupation (en%)	Quote-part dans le portefeuille selon la juste valeur au 30 septembre 2023 (en%)
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	2022	2.665	100%	17,62%
Bureaux rue de Mons 9 à Liège	2021	1.562	100%	10,76%
Trois commerces et six appartements rue du Pot d'Or à Liège	1940/1976	769	92%	9,43%
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	2022	2.958	100%	7,74%
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2016	1.240	96%	7,17%
Hall semi-industriel rue des Alouettes 80 à Milmort	2004	3.003	100%	5,90%
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	1961	3.530	100%	5,57%
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1907	1424	100%	5,37%
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	2020	808	100%	4,11%
Hall semi-industriel à Courcelles	2004	2.313	100%	2,99%
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly	1952	1.870	100%	2,76%
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille	1965	8.156	89%	1,69%
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	1975	446	33%	1,50%
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	2019	187	100%	1,48%
Trois halls semi-industriels à Alleur	1993	1.188	100%	1,43%
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100%	1,17%
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	1959	400	21%	0,93%
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	1961	180	50%	0,61%
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Waremme	2015	118	100%	0,61%
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	1953	153	100%	0,57%
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	2014	79	0%	0,56%
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège	1955	166	100%	0,51%
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	2008	101	100%	0,37%
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	1983	81	0%	0,24%
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège	1956	0	0%	0,01%
Total des immeubles de placement			96,51%	91,09%
Total titres d'autres SIR et de FIIS				8,91%
Total portefeuille global				100%

PRIX D'ACQUISITION ET VALEURS ASSURÉES

Immeubles de placement	Prix d'acquisition de l'immeuble ¹ (en milliers d'EUR)	Juste valeur des immeubles au 30 sept. 2023 (en milliers d'EUR)	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR)	Primes d'assurances au 30 sept. 2023 (en milliers EUR)
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	9.050	8.110	8.000	0
Bureaux rue de Mons 9 à Liège	5.250	5.171	3.463	0
Trois commerces et six appartements rue du Pot d'Or à Liège	2.790	4.341	4.217	4
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	4.152	3.560	3.062	2
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	3.077	3.299	2.384	4
Hall semi-industriel rue des Alouettes 80 à Milmort	2.591	2.715	2.537	2
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	3.260	2.565	NA	0
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1.845	2.472	1.993	1
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	1.967	1.890	1.640	1
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	1.374	956	1
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly ³	917	1.271	1.622	2
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille ²	860	777	2.973	0
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège ²	570	692	419	0
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège ²	897	682	1.000	0
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	657	473	1
Quatre bureaux Rue Féronstrée 23 à Liège ²	420	537	310	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	430	427	400	1
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège ²	140	279	259	0
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à	265	279	340	0
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège ²	235	264	346	0
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles ²	80	259	168	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois 1 à Liège ²	179	237	155	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur ²	140	169	142	0
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège ²	100	111	109	0
Résidence Boitsfort - (1 garage) Place du Parc à Liège ²	4	5	-	0
Total des immeubles de placement	41.089	42.143	36.968	19

1-Le prix d'acquisition ne comprend pas les travaux de rénovation ou de transformation mineurs réalisés après leur acquisition (excepté pour l'immeuble à Charleroi où c'est une transformation complète de l'immeuble).

2-La valeur assurée correspond à la valeur assurée pour l'ensemble de l'immeuble multipliée par la quotité du bien dont Immo Moury est propriétaire.

3-Dont les locataires principaux font partie du Groupe Moury.

4-Les valeurs mentionnées sont les valeurs assurées au 30 septembre 2023. Ces valeurs correspondent à une valeur de reconstruction.

NA – Le bâtiment est assuré via l'assurance tous risques chantier de l'entrepreneur.

CI-DESSOUS SONT REPRIS LES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS QUI REPRÉSENTENT PLUS DE 5% DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2023 :

Immeubles de placement	Quote-part dans le portefeuille selon la juste valeur au 30 septembre 2023	Locataires
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	19,24%	L'Office wallon de la Formation Professionnelle et de l'Emploi (FOREM)
Bureaux rue de Mons 9 à Liège	11,75%	SECUREX
Trois commerces et six appartements rue du Pot d'Or à Liège	10,30%	IKKS –American Vintage – Zaff Optical et des locataires différents en personne physique
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80A à Milmort	8,45%	Atima TPim
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	7,83%	13 locataires différents en personne physique
Hall semi-industriel rue des Alouettes 80 à Milmort	6,44%	G-Tec
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	6,09%	Service Public de Wallonie (SPW)
Bureau rue des Urbanistes à Liège	5,87%	Deutsche Bank

CONSÉQUENCE EN CAS DE VIDE LOCATIF :

Au 30 septembre 2023, le taux d'occupation est de 96,51%. La période du 1^{er} avril au 30 septembre 2023 n'a pas été impactée par des vides locatifs importants.

SYNTHÈSE DES REVENUS LOCATIFS 30 SEPTEMBRE 2023

Immeubles de placement	Montant des loyers perçus annualisés en milliers EUR	Garantie bancaire en milliers EUR	Caution bancaire en milliers EUR
Bureaux boulevard Devreux 36 à Charleroi	479	0	0
Bureaux rue de Mons 9 à Liège	343	145	0
Trois commerces et six appartements rue du Pot d'Or à Liège	270	94	10
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	142	1	18
Hall semi-industriel rue des Alouettes 80A à Milmort	226	43	0
Bureaux av. des Tilleuls à Liège	475	0	0
Hall semi-industriel, rue des Alouettes 80 à Milmort	197	0	0
Bureau rue des Urbanistes à Liège	152	125	0
Immeuble de 11 appartements, Rue St Lambert à Herstal	90	0	0
Hall semi-industriel à Courcelles	117	45	0
Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly	112	46	0
Deux halls semi-industriels et 3 commerces rue du Gay Village à Jupille	92	22	0
Résidence Cathédrale – 2 appartements – Place Cathédrale à Liège	29	0	2
Trois appartements et parking rue Forgeur à Liège	28	2	2
Trois halls semi-industriels à Alleur	73	8	0
Quatre bureaux - Rue Féronstrée 23 à Liège	36	5	0
Commerces et appartements rue PJ Carpay à Liège	9	21	1
Résidence Les Terrasses – 1 appartement – Rue Hubert Krains 4-8 à Wa-	12	2	0
Résidence Orban - 1 appartement - Boulevard Frère Orban à Liège	13	2	0
Résidence Mahiels - 2 appartements - Avenue Mahiels 9 à Liège	10	1	0
Un appartement Av. J Génicot à Bruxelles	14	0	0
Résidence la Goelette - 1 appartement - Rue Rivageois à Liège	7	0	0
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	19	8	0
Résidence Albert -1 appartement- Place de la résistance à Liège	0	0	0
Résidence Boitsfort - (garage) Place du Parc à Liège	0	0	0
Total des immeubles de placement	2.945	573	33
Titres Cofinimmo	166		
Titres WDP	12		
Titres Legiapark	0		
Total titres d'autres SIR	178		
Total portefeuille global	3.123		

6. RAPPORT D'ÉVALUATION CUSHMAN & WAKEFIELD AU 30 SEPTEMBRE 2023



E-Mail : gaetan.coppens@cushwake.com
Tél. : +32 499 94 86 58

Immo Moury S.c.a
Rue des Anglais 6A
4430 Ans

Bruxelles, le 19 décembre 2023

Chère Madame Laschet,

Concerne: valorisation du portefeuille Immo Moury S.c.a

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport concernant l'estimation à la date du 30 septembre 2023 du portefeuille Immo Moury S.c.a.

Au regard de notre analyse du marché et des hypothèses faites dans ce rapport, nous évaluons le portefeuille comme suit :

Valeur de marché hors frais (IAS/IFRS): 41.921.750 EUR

QUARANTE ET UN MILLIONS NEUF CENT VINGT ET UN MILLE SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS

Nous restons à votre disposition pour vous fournir tout élément d'information qui pourrait vous sembler utile sur le présent rapport et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Gaetan Coppens
Associate
Valuation & Advisory

Emeric Inghels* MRICS
Partner
Valuation & Advisory
**Calibri srl*

Pour le Compte de:
Cushman & Wakefield Belgium SA
Avenue des Arts 56
1000 Bruxelles
www.cushmanwakefield.be

Cushman & Wakefield Belgium SA/NV
Registered office: Avenue Marnix/Marnixlaan 23 – 1000 Brussels – TVA BE 0422.118.165

RAPPORT D'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMO MOURY : CADRE DE NOTRE INTERVENTION

Conformément à vos instructions, nous avons le plaisir de vous soumettre ce qui suit :

1.1 DESCRIPTION DE LA MISSION

- Évaluation trimestrielle de la valeur réelle du portefeuille de la SIR conformément à l'AR 24 § 1 du 12 mai 2014 concernant les SIR.
- La date effective de cette évaluation est le 30 septembre 2023.
- L'évaluation a été effectuée selon les Practice Statements contenus dans le RICS Valuation – Global Standards, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (le Red Book) en janvier 2022.

1.2 STATUT D'EXPERT ET CONFLITS D'INTÉRÊTS

- Nous confirmons avoir évalué le bien en tant qu'expert indépendant qualifié.
- Nous confirmons également ne pas avoir identifié de conflits d'intérêts concernant la mission que vous nous avez confiée.

1.3 BASE DE L'ÉVALUATION

- L'évaluation a été effectuée sur base de la Valeur de Marché telle que définie par l'Appraisal and Valuation Standards, publié par le Royal Institution of Chartered Surveyors (le « Red Book »).
- La valeur de marché est définie comme suit : “La valeur estimée à laquelle un bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur motivés dans une transaction de gré à gré où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte, après une période de commercialisation suffisante.”

1.4 DÉFINITIONS DES VALEURS

- Le loyer de marché ou valeur locative estimée est la valeur estimée à laquelle un bien, ou espace dans un bien, devrait se louer à la date de l'évaluation entre un locataire et un bailleur motivés selon des termes appropriés de contrat de bail dans une transaction de gré à gré où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte après une période de commercialisation suffisante.
- La valeur de marché ou valeur vénale: voir définition ci-dessus, paragraphe 1.3. La valeur exclue les frais d'acquisition (droits d'enregistrement, honoraires notariaux ou T.V.A. pour les immeubles neufs).
- La valeur de marché acte en mains ou valeur d'investissement est la valeur de marché majorée des frais d'acquisition.
- La valeur de marché hors frais: la valeur exclue les droits d'enregistrement (ou la TVA si applicable) et frais de notaire.

1.5 TITRE DE PROPRIÉTÉ ET ÉTAT LOCATIF

- Hormis stipulation contraire, expresse et enregistrée dans notre service, nous avons considéré que les titres de propriété ne comprenaient aucune restriction onéreuse ni condition ou servitude qui affecterait notre évaluation.

- Notre mission ne comporte ni l'examen de l'authenticité des titres de propriété, ni le contrôle de la conformité des bâtiments existants avec la législation sur le permis de bâtir.
- Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière en regard des lois et règlements en vigueur.

1.6 URBANISME

- Nous réalisons nos évaluations sur base des informations urbanistiques reprises dans les documents communiqués par notre requérant. Lorsque ces informations ne nous sont pas fournies et que celles-ci nous semblent nécessaires, nous procédons à des demandes de données d'urbanisme auprès de l'autorité compétente concernant le(s) bien(s) à expertiser. Ces relevés de données d'urbanisme ne constituent en aucune façon une certification des données d'urbanisme et, lorsque ces informations ont une incidence forte sur la valeur des biens, nous conseillons à nos clients de les faire valider par un professionnel (avocat, architecte, notaire, etc.).
- Nous sommes partis du principe que toutes les obligations réglementaires ont été respectées, en matière par exemple de règlement de construction, de normes incendie et d'affectation actuelle du bâtiment.
- Sauf mention contraire, nous sommes partis du principe qu'un permis de bâtir en bonne et due forme et exécutable a été délivré pour les biens existants ou en projet.

1.7 STRUCTURE

- Nous n'avons ni étudié la structure des locaux, ni testé les équipements de base et mécaniques. Nous ne sommes par conséquent pas en mesure d'émettre un avis sur l'état de ces éléments. Cependant, notre évaluation tient compte des informations qui nous ont été fournies et toute défection rencontrée lors de notre inspection. En l'absence de telles informations ou remarques, notre évaluation se base sur le principe qu'il n'existe pas de vices cachés, ni de nécessité de réparation ou autre facteur susceptible d'affecter la valeur des locaux.
- Les parties des locaux inaccessibles ou non visibles n'ont pas fait l'objet d'une inspection et notre évaluation est donc basée sur le fait que ces éléments sont en bon état et bien entretenus.
- La présence ou l'absence de structure contenant du chlorure de calcium, d'amiante ou de tout autre matériau nuisible n'a pas été déterminée. En l'absence d'informations contraires de votre part, notre évaluation est fondée sur l'hypothèse qu'aucun matériau ou technique susceptible de présenter un danger n'a été utilisé pour la construction des biens. Cependant, il est possible que vous souhaitiez faire effectuer une expertise technique pour vérifier cela.

1.8 DURABILITÉ ET ESG

- Le développement durable est un facteur de plus en plus important sur le marché immobilier belge. La Belgique s'est engagée à atteindre l'objectif de zéro carbone d'ici 2050, avec une législation déjà en place afin de réduire les émissions de CO2 des bâtiments. Nous pensons qu'il est probable que d'autres lois et réglementations seront introduites dans les années à venir. Parallèlement, les occupants et les investisseurs de certains secteurs sont de plus en plus attentifs aux aspects de durabilité des bâtiments qu'ils choisissent d'occuper ou d'acheter.
- L'existence d'une prime verte pour les bâtiments les plus durables fait l'objet d'une observation, d'une enquête et d'un débat permanents sur le marché. Des données de marché appropriées doivent encore être établies pour démontrer pleinement si une valeur supplémentaire peut être attribuée à ces bâtiments.

- Cependant, il convient de noter que le marché évolue en raison de l'attention portée, par les occupants et les investisseurs, aux références de durabilité d'une propriété. Nous nous attendons à ce que la prise de conscience sur les questions de durabilité augmente dans tous les secteurs du marché immobilier.

1.9 AUDIT TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- Nous n'avons pas effectué de recherches sur l'état et la stabilité du terrain et en l'absence d'informations contraires, notre évaluation est basée sur l'hypothèse que tous les immeubles ont été construits en tenant compte de l'état du terrain.
- Nous n'avons pas effectué de recherches ou de tests, ni reçu d'informations de votre part ou d'un expert en la matière, permettant de déterminer la présence ou non de pollution ou de substances susceptibles de contaminer le site (y compris la nappe phréatique) où se trouvent les locaux. En conséquence, notre évaluation a été effectuée en considérant qu'il n'existe aucun facteur de ce type qui pourrait affecter notre évaluation. Si une telle base ne vous convenait pas, ou si vous souhaitiez vérifier qu'elle est exacte, il serait alors nécessaire d'effectuer les recherches appropriées et de nous communiquer les résultats afin que nous puissions réviser notre évaluation.

1.10 ÉQUIPEMENTS DE BASE ET TECHNIQUES

- Les équipements habituellement installés par le propriétaire, tels que les ascenseurs, les escaliers mécaniques et le chauffage central sont considérés comme partie intégrante de l'immeuble et sont donc inclus dans notre évaluation.
- Nous n'effectuons aucun test de fonctionnement, d'usure ou de conformité aux normes des installations immeuble par destination, ni aucun test concernant les équipements électriques, électroniques, de chauffage ou autre, ni les canalisations.
- Les équipements spécifiques à l'activité exercée dans les locaux ne sont pas pris en compte dans notre évaluation.

1.11 PRINCIPES GÉNÉRAUX

- Notre évaluation est basée sur les informations que vous nous avez fournies ou que nous nous sommes procurées après démarches spécifiques. Nous avons considéré que ces informations sont correctes et complètes, et qu'aucun facteur susceptible d'affecter notre évaluation ne nous a été dissimulé. L'information reçue nous a été communiquée par écrit, par voie électronique ou oralement.
- Il n'a pas été tenu compte de tous frais ou obligations fiscales qui pourraient découler d'une vente ou extension de l'immeuble.
- L'existence possible d'hypothèques ou toute autre clause restrictive concernant les locaux ou susceptible d'affecter leur valeur n'ont pas été pris en compte.
- Cette évaluation est un aperçu de l'état du marché à la date d'évaluation. Les marchés sont volatils, c'est pourquoi la valeur de l'immeuble devrait être constamment analysée.

1.12 CONFIDENTIALITÉ

- Ce rapport d'évaluation est confidentiel pour les parties auxquelles il est adressé, pour leur seul usage et ne doit être utilisé qu'aux fins auxquelles il était à l'origine destiné. En conséquence, et conformément à la pratique en vigueur, nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis d'un tiers quant à la diffusion de tout ou partie de son contenu. Aucun élément de ce Certificat d'Expertise ne

peut être reproduit ou mentionné dans un document, ni faire l'objet d'une discussion verbale, sans avoir au préalable obtenu notre accord écrit sur la forme et le contexte dans lesquels ils pourraient apparaître. La reproduction ou mention de ces éléments ne sera pas autorisée sans y inclure également les hypothèses spécifiques auxquelles il est fait référence ici. Dans le doute, notre accord doit être demandé, qu'il s'agisse de citer le nom de Cushman & Wakefield ou non, et que notre certificat et rapport d'expertise soit regroupé avec d'autres rapports ou non.

1.13 MATÉRIEL UTILISÉ

- Les plans de localisation, les cartes et les vues aériennes utilisés dans ce rapport d'évaluation ont tous été extraits de Google Maps.
- Les plans de secteur proviennent de BruGIS (propriété située à Bruxelles), de GeoPunt (propriété située en Flandre) et/ou de WalOnMap (propriété située en Wallonie).

1.14 NOTE EXPLICATIVE SUR LES CONDITIONS DE MARCHÉ : CONFLIT EN UKRAINE

- Malgré la reprise initiale de l'économie après la pandémie, la Belgique connaît toujours une incertitude accrue en raison des répercussions mondiales de la guerre en Ukraine, l'inflation ayant augmenté de manière significative. Nous avons constaté en Belgique, comme dans d'autres pays européens, une augmentation des taux d'intérêt entraînant une hausse des coûts d'emprunt. Alors que le coût de la dette a augmenté et que sa disponibilité a diminué, parallèlement à la remontée des rendements depuis des niveaux historiquement bas, le sentiment actuel des investisseurs s'en trouve affecté. La confiance dans le secteur bancaire est fragile, comme en témoignent les récentes mesures prises à l'encontre d'une série de banques, et devrait entraîner un nouveau ralentissement de l'endettement pour les investisseurs.
- Compte tenu du fait que les conditions du marché peuvent évoluer rapidement en réponse à des changements politiques et économiques plus larges, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation, car il est important de comprendre le contexte du marché dans lequel l'opinion d'évaluation a été préparée.

7. ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS¹

7.1 ÉTAT RÉSUMÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'€	Notes	30 sept 23	30 sept 22
Revenus locatifs	3	1.579	1.103
Charges relatives à la location		7	-9
RESULTAT LOCATIF NET		1.586	1.094
Récupération de charges immobilières		62	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	145	17
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-117	-55
RESULTAT IMMOBILIER		1.676	1.056
Frais techniques		-184	-58
Frais commerciaux		-8	-25
Charges et taxes sur immeubles non loués		-11	-7
Frais de gestion immobilière	5	-103	-97
Autres charges immobilières		-15	-14
Charges immobilières		-321	-201
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		1.355	855
Frais généraux de la Société	6	-141	-191
Autres revenus et charges d'exploitation		2	1
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		1.216	665
Résultat sur vente d'immeubles de placement		0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10	-183	600
Autre résultat sur portefeuille		7	0
RESULTAT D'EXPLOITATION		1.040	1.265
Revenus financiers		0	68
Charges d'intérêts nettes		-268	-123
Autres charges financières		-4	-11
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14	240	1.909
RESULTAT FINANCIER	7	-32	1.843
Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence		0	-85
RESULTAT AVANT IMPOTS		1.008	3.023
Impôts (-)	8	-60	-56
Exit tax	10	3	0
RESULTAT NET DE LA PERIODE		950	2.966
Autres éléments du résultat global, après impôt sur le résultat			
b) Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net :			
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global	12	-491	-1.384
RESULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PERIODE		459	1.582
Nombre d'actions de bases et diluées ²		463.154	463.154
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE, PART DU GROUPE, PAR ACTION DE BASE ET DILUÉE	15	0,99	3,42

¹ Il s'agit des comptes établis sur base statutaire. Immo Moury a détenu une filiale entre le 15 octobre 2021 et le 31 décembre 2022 qui a ensuite été fusionnée avec Immo Moury. Au 30 septembre 2022, Immo Moury a publié des comptes consolidés mais n'en publie plus depuis lors, vu la fusion. Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

² Au 30 septembre 2023 et au 30 septembre 2022, il n'y a aucun effet diluant.

8. ÉTAT RÉSUMÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en milliers d'EUR)	Notes	30 sept 23	31 mars 23
ACTIFS NON COURANTS		49.103	49.340
Immobilisations incorporelles	10	0	0
Immeubles de placement	11	42.026	42.073
Autres immobilisations corporelles	12	96	39
Actifs financiers non courants	13	6.981	7.228
ACTIFS COURANTS		770	761
Actifs détenus en vue de la vente		117	191
Créances commerciales	14	224	215
Créances fiscales et autres actifs courants		96	102
Trésorerie et équivalents de trésorerie		299	203
Comptes de régularisation		34	50
TOTAL ACTIF		49.873	50.101

PASSIF (en milliers d'EUR)	Notes	30 sept 23	31 mars 23
CAPITAUX PROPRES		25.898	26.272
Capital		22.067	22.067
Réserves		2.881	1.844
<i>Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers</i>		276	631
<i>Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>		-1.026	-1.026
<i>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</i>		2.642	885
<i>Réserve pour actions propres</i>		-51	-51
<i>Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global</i>		-969	-478
<i>Résultat reporté exercices antérieurs</i>		2.008	1.883
Résultat net de l'exercice		950	2.361
PASSIFS NON COURANTS		19.297	19.171
Dettes financières non courantes	15	19.297	19.171
Autres passifs financiers non courants		0	0
PASSIFS COURANTS		4.678	4.658
Dettes financières courantes	15	3.226	3.737
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	1.239	596
Comptes de régularisation		213	325
TOTAL PASSIF		49.873	50.101

9. ETAT RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers €	NOTES	30 sept 23	30 sept 22
Résultat net		950	2.966
Amortissements	9	22	29
Réduction de valeur (reprise -)	8	-8	5
Résultat sur vente immeuble placement		0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)		183	-419
Résultat financier à excludre du flux opérationnel	7	32	-1.751
Marge brute d'autofinancement		1.179	830
Variation du fonds de roulement		-288	2.157
Flux de trésorerie opérationnels nets		891	2.987
Acquisition d'immeubles de placement		0	0
Investissements sur immeubles de placement (travaux)		-50	-5.736
Investissements nets dans des titres de SIR		0	839
Acquisitions d'autres actifs financiers		0	-500
Acquisitions d'immobilisations (in)corporelles		0	0
Cessions d'immeubles de placement		0	0
Cessions d'actifs financiers		0	0
Flux de trésorerie d'investissement		-50	-5.397
Dividende payé		0	0
Utilisation des lignes de crédit bancaires		-450	2.970
Diminution des dettes de leasing		-23	-35
Intérêts reçus et autres produits financiers		0	0
Intérêts payés		-268	-123
Autres frais financiers		-4	-11
Flux de trésorerie de financement		-745	2.801
FLUX DE TRESORERIE TOTAUX DE LA PERIODE		96	391
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		203	197
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		299	588
FLUX DE TRESORERIE - TOTAUX DE LA PERIODE		96	391

10. ÉTAT RÉSUMÉ DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	Réserves liées aux frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	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	Actions propres	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs par le biais des autres éléments du résultat global	Résultats reportés des exercices antérieurs	Résultat net	Total
31-03-22	22.073	-5	-298	-1.026	-238	-51	727	1.836	3.252	26.270
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			885					-885		0
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					1.123			-1.123		0
Affectation du résultat de l'exercice antérieur								3.251	-3.251	0
Variation de la juste valeur de la FIIS			128					-128		0
Résultat de la période								0	2.966	2.966
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global							-1.144	-237		-1.381
Dividendes distribués								-832		-832
30-09-22	22.073	-5	715	-1.026	885	-51	-417	1.882	2.967	27.023
Résultat de la période									-593	-593
Fusion Portes de Liège			-84					-15		-99
<i>Autres éléments du résultat global :</i>										
Variation de la juste valeur des titres SIR							-61			-61
31-03-23	22.073	-5	631	-1.026	885	-51	-478	1.867	2.374	26.270

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	Réserves liées aux frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	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	Actions propres	Réserves liées à la réévaluation de la juste valeur des actifs par le biais des autres éléments du résultat global	Résultats reportés des exercices antérieurs	Résultat net	Total
31-03-23	22.073	-5	631	-1.026	885	-51	-478	1.867	2.374	26.270
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-268					268		0
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée					1.758			-1.758		0
Affectation du résultat de l'exercice antérieur								2.374	-2.374	0
Variation de la juste valeur de la FIIS			-87					87		0
Résultat de la période								0	950	950
<i>Autres éléments du résultat global</i>										
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global								-491		-491
Dividendes distribués								-832		-832
30-09-23	22.073	-5	276	-1.026	2.643	-51	-969	2.006	950	25.897

11. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

11.1 PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

11.1.1 Identification de l'entreprise

Immo Moury SA (ci-après dénommée « Immo Moury » ou la « Société ») est une Société Immobilière Réglementée publique (« SIR » publique) ayant son siège social et administratif à 4430 ANS, Rue des Anglais, 6A. Les états financiers résumés de la société couvrant la période du 1^{er} avril 2023 au 30 septembre 2023 ont été arrêtés par l'administrateur unique, Moury Management SA, lors du Conseil d'Administration du 23 novembre 2023.

11.1.2 Déclaration de conformité et méthodes comptables sur les états financiers résumés

Certaines informations financières dans ce rapport financier semestriel ont été arrondies et en conséquence, les nombres figurant en total dans ce rapport peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte.

Les états financiers sont établis conformément à IAS 34 tels qu'adoptés dans l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique en tenant compte des dispositions particulières de l'Arrêté Royal SIR. Les états financiers semestriels sont établis selon les mêmes règles d'évaluation que celles retenues pour la rédaction du rapport financier annuel au 31 mars 2023.

Aucun impact significatif n'est attendu sur les états financiers futurs des autres nouvelles Normes, Interprétations et Amendements, entrant en vigueur après le 31 mars 2023, et n'ayant pas été appliquées de manière rétroactive dans les présents états financiers.

11.1.3 Notes

Note 1. INFORMATION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ¹

En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres SIR et FIIS		Non affecté		TOTAL	
	30 09 23	30 09 22	30 09 23	30 09 22	30 09 23	30 09 22	30 09 23	30 09 22	30 09 23	30 09 22	30 09 23	30 09 22	30 09 23	30 09 22
Revenus locatifs nets	131	140	174	159	727	355	376	272	177	171	0	-3	1.585	1.094
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>8%</i>	<i>13%</i>	<i>11%</i>	<i>15%</i>	<i>46%</i>	<i>32%</i>	<i>24%</i>	<i>25%</i>	<i>11%</i>	<i>16%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Variation de la juste valeur des immeubles	12	-148	217	161	-409	542	-4	45	0	0	0	0	-184	600
Résultat sur vente d'immeuble de placement		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits et charges d'exploitation											-363	-430	-363	-430
Résultat d'exploitation													1.039	1.265
Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	0	-85												-
Résultat financier									48	-103	-80	1.946	-32	1.843
Impôts					3	0					-60	-56	-57	-56
Résultat de la période													950	2.966

¹ Etablie conformément à la norme IFRS 8.

En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres SIR et FIIS		Non affecté		TOTAL	
	30 09 23	31 03 23	30 09 23	31 03 23	30 09 23	31 03 23	30 09 23	31 03 23	30 09 23	31 03 23	30 09 23	31 03 23	30 09 23	31 03 23
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	4.261	4.188	8.747	8.540	18.855	19.252	10.280	10.284	0	0	0	0	42.143	42.264
<i>Pourcentage par secteur</i>	10%	10%	21%	20%	45%	46%	24%	24%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales	7	0	20	11	109	0	88	85	0	0	0	0	224	96
Actifs financiers non courants	0	0	0	35	0	0	3	0	4.100	4.543	2.878	2.650	6.981	7.228
Actif sectoriels	4.268	4.188	8.767	8.586	18.964	19.252	10.371	10.369	4.100	4.543	2.878	2.650	49.348	49.588
<i>Pourcentage par secteur</i>	9%	8%	18%	17%	38%	39%	21%	21%	8%	9%	6%	5%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus		0		0		0		0		0	525	513	525	513
ACTIF													49.873	50.101
Acquisition en immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fusion Les Portes de Liège	0	0	0	0	0	5.221	0	0	0	0	0	0	0	5.221
Travaux activés en immeubles de placement	0	0	51	0	0	4.008	0	3.651	0	0	0	0	51	7.659
Investissements en immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	57	31	57

Note 2. INFORMATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE²

En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres SIR et FIIS		Non affecté		Total	
	30 09 23	30 09 22	30 09 23	30 09 22	30 09 23	30 09 22	30 09 23	30 09 22	30 09 23	30 09 22	30 09 23	30 09 22
Revenus locatifs nets	1.066	785	1	0	342	141	178	171	-1	-3	1.586	1.094
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>67%</i>	<i>49%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>22%</i>	<i>9%</i>	<i>11%</i>	<i>11%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>69%</i>
Variation de la juste valeur des immeubles	90	567	16	0	-290	33	0	0	0	0	-184	600
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits et charges d'exploitation									-363	-430	-363	-430
Résultat d'exploitation											1.040	1.265
Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	0	-85									0	-85
Résultat financier							48	-103	-80	1.946	-32	1.843
Impôts	3	0							-60	-56	-57	-56
Résultat de la période											950	2.966

En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres SIR et FIIS		Non affecté		TOTAL	
	30 09 23	31 03 23	30 09 23	31 03 23	30 09 23	31 03 23	30 09 23	31 03 23	30 09 23	31 03 23	30 09 23	31 03 23
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	31.129	30.976	259	243	10.755	11.045	0	0	0	0	42.143	42.264
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>74%</i>	74%	<i>1%</i>	1%	<i>26%</i>	26%	<i>0%</i>	0%	<i>0%</i>	0%	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Créances commerciales	193	39	0	0	31	57	0	0	0	0	224	96
Actifs financiers non courants	47	35	0	0	0	0	4.100	4.543	2.834	2.650	6.981	7.228
Actif sectoriels	31.369	31.050	259	243	10.786	11.102	4.100	4.543	2.834	2.650	49.348	49.588
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>64%</i>	63%	<i>1%</i>	0%	<i>22%</i>	22%	<i>8%</i>	9%	<i>6%</i>	5%	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Autres actifs non repris ci-dessus									525	513	525	513
ACTIF											49.873	50.101

Acquisition en immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fusion Les Portes de Liège	0	5.221	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.221
Travaux activés en immeubles de placement	51	3.530	0	0	0	4.129	0	0	0	0	51	7.659
Investissements en immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	31	57	31	57

Note 3. REVENUS LOCATIFS

En milliers €	30 sept 23	30 sept 22
Revenus locatifs	1.579	1.103
Loyers perçus	1.407	932
Indemnités de rupture anticipée de bail	1	0
Gratuités locatives	-7	0
Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers	178	171

Les loyers perçus au cours de la période sont en augmentation de 51% par rapport à la même période de l'exercice précédent. Ceci s'explique principalement par l'entrée du Forem à Charleroi à partir de septembre 2022 (+ € 193 milliers) et d'Atima à Milmort (+ € 87 milliers) à partir de janvier 2023. Dans ces loyers perçus au 30 septembre 2023, il faut aussi tenir compte de la reprise de l'immeuble rue de Mons à Liège suite à la fusion par absorption survenue en janvier 2023. Pour rappel, avant cette fusion avec Les Portes de Liège SRL, les loyers de cet immeuble étaient repris sous la rubrique « Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence ».

Les "Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers" consistent en dividendes mis en paiement au cours de la période.

Note 4. (RÉCUPÉRATION DE) CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES ET CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR LES IMMEUBLES LOUÉS

En milliers €	30 sept 23	30 sept 22
Récupération de charges locatives et de taxes et charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués	145	17
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	74	43
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	71	-27
Charges locatives et de taxes et charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués	-116	-55
Charges locatives exposées par le propriétaire	-54	-39
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-62	-16

Pour rappel, l'application de l'interprétation IFRIC 21 impose de reconnaître dès le 1er janvier les taxes immobilières pour toute l'année. Durant la période du 1^{er} avril au 30 septembre, aucune charge de précompte et aucune refacturation n'est donc prise en compte excepté les éventuelles différences entre les montants estimés à la clôture précédente et les produits et charges réelles.

Note 5. FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

En milliers €	30 sept 23	30 sept 22
Frais de gestion immobilière	-103	-97
Honoraires versés à l'administrateur unique	-38	-38
Charges internes de gestion d'immeubles	-65	-59

Pour l'exercice se clôturant au 31 mars 2024, les honoraires à verser à l'administrateur unique ont été fixés à € 75 milliers par l'assemblée générale du 12 septembre 2023 de la société selon l'article 16 des statuts d'Immo Moury SA.

Les charges internes de gestion immobilière correspondent aux frais de personnel relatifs aux fonctions technique, commerciale et juridique.

Note 6. FRAIS GÉNÉRAUX

En milliers €	30 sept 23	30 sept 22
Frais généraux	-142	-192
Frais de fonctionnement	-96	-93
Amortissement	-22	-29
Honoraires	7	-31
Frais liés au statut de SIR	-31	-39

Les frais généraux d'Immo Moury couvrent tous les frais qui ne sont pas imputables à la gestion, à l'entretien et à la maintenance des immeubles.

Ils reprennent les frais de fonctionnement (frais du personnel comptable et de direction, fournitures de bureaux, consommations diverses, etc.), les amortissements des autres immobilisations corporelles, les honoraires payés à divers consultants externes (juristes, fiscaliste, etc.) et les frais liés au statut de SIR. Ces derniers comprennent toutes les charges requises par la cotation sur un marché public (Euronext, taxe OPC, quote-part dans les frais de fonctionnement de la FSMA, frais lié à l'audit interne, maintenance du site internet, etc).

La diminution des frais généraux s'explique essentiellement par une maîtrise des coûts.

Note 7. VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'€	30 sept 23	30 sept 22
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-184	600
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	384	861
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-568	-261

Note 8. RÉSULTAT FINANCIER

En milliers d'€	30 sept 23	30 sept 22
Résultat financier	- 32	1.843
Revenus financiers	0	68
Charges d'intérêts nettes	-268	-123
Autres charges financières	-4	-11
Variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	192	2.012
Variations de la juste valeur des autres actifs financiers	48	-103

Les revenus financiers sur le premier semestre de l'an passé concernait les intérêts sur le prêt octroyé par Immo Moury à la filiale Les Portes de Liège SRL.

Les charges d'intérêts concernent les intérêts sur les lignes de crédits court terme ainsi que les intérêts sur la dette de location-financement relatif à l'immeuble de Courcelles. Les intérêts relatifs à la location du siège social ne sont pas significatifs. Les charges d'intérêts ont augmenté suite à l'augmentation de l'endettement pour achever les travaux de Charleroi et Milmort et la hausse des taux d'intérêt.

La variation de juste valeur positive des instruments de couverture est due à la valorisation des couvertures bancaires contractées pour fixer le taux d'intérêt :

- à un taux fixe de 2,05% sur un montant de € 1.600 milliers jusqu'en mars 2036,
- à un taux fixe de 1,32% sur un montant de € 10.000 milliers jusqu'en septembre 2031,
- et à un taux fixe de 1,61% sur un montant de € 2.000 milliers jusqu'en mars 2032.

Ces contrats ne sont pas de la couverture au sens de IFRS 9.

Cette valorisation à la juste valeur des instruments de couverture s'élève, au 30 septembre 2023, à un actif total de 2.834 milliers et une variation positive de € 192 milliers en cours de période.

La variation de juste valeur des autres actifs financiers concerne les actions détenues dans la FIIS Legiapark SA et l'option croisée d'achat/vente y relative sur qui peut être exercée en juillet 2026.

Les titres de la FIIS détenus par Immo Moury sont classifiés comme prêt financier selon IFRS 9 suite à la signature de la convention d'option d'achat/vente signée avec Noshaq Immo. Les flux de trésorerie ne correspondent pas uniquement aux remboursements du principal et aux versements des intérêts. L'actif financier est donc valorisé à sa juste valeur qui s'élève à € 2.089 milliers (pour un montant de capital libéré € 2.000 €). La variation de juste valeur est enregistrée par le biais du compte de résultat, soit un produit de € 48 milliers.

Note 9. IMPÔTS ET EXIT TAX

En milliers d'€	30 sept 23	30 sept 22
Impôt	-57	-56
Impôts des sociétés	-7	-5
Précomptes mobiliers des titres SIR non récupérables	-53	-51
Exit tax	3	0

Au 30 septembre 2023 la charge d'impôts concerne principalement le précompte mobilier sur les dividendes perçus des autres SIR.

Note 10. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles correspondent au programme informatique de comptabilité et gestion des immeubles.

En milliers d'€	30 sept 23	31 mars 23
Immobilisations incorporelles		
Valeur d'acquisition au début de la période	53	53
Acquisitions	0	0
Cessions	0	0
Valeur d'acquisition en fin de période	53	53
Amortissements au début de la période	-53	-43
Dotations	0	-10
Reprises	0	0
Amortissements en fin de période	-53	-53
Valeur comptable nette en fin de période	0	0

Note 11. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

en milliers €	30 sept 23		31 mars 23	
	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente
Valeur comptable au début de la période	42.073	191	29.651	0
Acquisition	0	0	5.221	0
Autres investissements (travaux activables)	51	0	7.659	0
Cession	0	0	0	0
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente	100	-100	-191	191
Variation de la juste valeur	-198	26	-267	0
Valeur comptable en fin de période	42.026	117	42.073	191
Portefeuille d'immeubles à la clôture	42.143		42.264	

La juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente découle du rapport d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. Elle s'élève à € 41.922 milliers mais n'inclut pas le droit d'usage du bail emphytéotique du nouvel immeuble de bureaux situé rue de Mons à Liège qui s'élève, en juste valeur, à € 221 milliers au 30 septembre 2023.

Le portefeuille d'immeubles est en diminution de € 121 milliers suite notamment à la variation nette négative de la juste valeur de €-184 milliers contrebalancé par des travaux activables pour € 51 milliers.

Compte tenu de la possibilité que les conditions du marché évoluent rapidement, au niveau entre autres de l'inflation et des taux d'intérêt, en réponse à des changements politiques et économiques plus larges, l'expert immobilier Cushman souligne l'importance de la date d'évaluation car il est nécessaire de comprendre le contexte du marché dans lequel le rapport d'évaluation a été préparé.

Note 12. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles consistent en du mobilier et matériel de bureau, du matériel roulant ainsi que des bureaux en location à Ans.

Valeur d'acquisition	Immeubles en location	Mobilier et matériel de bureau	Matériel roulant	Total
Au 31 mars 2022	69	86	107	262
Acquisitions	0	0	0	0
Cessions / désaffectations (-)	0	0	0	0
Au 30 septembre 2022	69	86	107	262
Acquisitions	0	0	0	0
Cessions / désaffectations (-)	0	-25	0	-25
Au 31 mars 2023	69	61	107	237
Acquisitions	78	0	0	78
Cessions / désaffectations (-)	-69	0	0	-69
Au 30 septembre 2023	78	61	107	246

Amortissements	Immeubles en location	Mobilier et matériel de bureau	Matériel roulant	Total
Au 31 mars 2022	37	80	62	179
Dotations	10	3	9	22
Reprises				0
Au 30 septembre 2022	47	83	71	201
Dotations	12	2	8	22
Reprises	0	-25	0	-25
Au 31 mars 2023	59	60	79	198
Dotations	10	1	10	21
Reprises	-69	0	0	-69
Au 30 septembre 2023	0	61	89	150

Valeurs nettes	Immeubles en location	Mobilier et matériel de bureau	Matériel roulant	Total
Au 30 septembre 2022	22	3	36	61
Au 31 mars 2023	10	1	28	39
Au 30 septembre 2023	78	0	18	96

Note 13. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

En milliers d'€	30 sept 23	31 mars 23
Actifs financiers non courants	6.981	7.228
Participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées	2.011	2.502
Participation dans un fonds d'investissement immobilier spécialisé avec option de vente	2.089	2.041
Instruments de couverture autorisé	2.834	2643
Autres	47	42

Au 30 septembre 2023, les actifs financiers non courants consistent principalement en titres d'autres SIR pour un montant de € 2.011 milliers et en titres dans une FIIS avec option croisée d'achat/vente pour un montant de € 2.089 milliers, dont € 2.000 milliers ont été libérés depuis la souscription.

Immo Moury a opté pour la classification des titres SIR comme ces instruments financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Ceci implique que les résultats futurs sur vente éventuelle seront également enregistrés par le biais des autres éléments du résultat global.

La juste valeur des titres SIR est déterminée sur base des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs (niveau 1 selon IFRS 13).

Les titres de la FIIS détenus par Immo Moury sont classifiés comme prêt financier selon IFRS 9 suite à la signature de la convention d'option d'achat/vente signée avec Noshaq Immo. Les flux de trésorerie ne correspondent pas uniquement aux remboursements du principal et aux versements des intérêts. L'actif financier est donc valorisé à sa juste valeur et la variation de juste valeur est enregistrée par le biais du compte de résultat.

La juste valeur des titres FIIS s'élève à € 2.089 milliers et est déterminée sur base du taux d'intérêt du marché (niveau 3 selon IFRS 13).

Les mutations de la période concernant les titres SIR en portefeuille sont les suivantes :

En quantité	Cofinimmo	Befimmo	WDP	Total
Au 31 mars 2022	26.833	26.191	0	53.024
Acquisitions			11.500	1.150
Souscriptions				0
Cessions (-)		-26.191		-26.191
Au 30 septembre 2022	26.833	0	11.500	38.333
Acquisitions				0
Souscriptions				0
Cessions (-)				0
Au 31 mars 2023	26.833	0	11.500	38.333
Acquisitions				0
Souscriptions				0
Cessions (-)				0
Au 30 septembre 2023	26.833	0	11.500	38.333

En valeur d'acquisition	Cofinimmo	Befimmo	WDP	Total
Au 31 mars 2022	2.574	1.482	0	4.056
Acquisitions			406	406
Souscriptions				0
Cessions (-)		-1.482		-1.482
Au 30 septembre 2022	2.573	0	406	2.979
Acquisitions				0
Souscriptions				0
Cessions (-)		0		0
Au 31 mars 2023	2.573	0	406	2.979
Acquisitions				0
Souscriptions				0
Cessions (-)				0
Au 30 septembre 2023	2.573	0	406	2.979

En juste valeur	Cofinimmo	Befimmo	WDP	Total
Au 31 mars 2022	3.542	1.241	0	4.783
Acquisitions			406	406
Souscriptions				0
Cessions (-)		-1.241		-1.241
Variation de la juste valeur	-1.266	0	-117	-1.383
Au 30 septembre 2022	2.276	0	289	2.565
Acquisitions				0
Souscriptions				0
Cessions (-)				0
Variation de la juste valeur	-89	0	25	-64
Au 31 mars 2023	2.187	0	314	2.501
Acquisitions				0
Souscriptions				0
Cessions (-)				0
Variation de la juste valeur	-446	0	-45	-491
Au 30 septembre 2023	1.741	0	269	2.011

Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 30 septembre 2022	-297	0	-117	-414
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	----------	-------------	-------------

Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2023	-386	0	-92	-478
------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	----------	------------	-------------

Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 30 septembre 2023	-831	0	-137	-969
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	----------	-------------	-------------

Le poste "Autres" en actifs financiers non courants s'élevant à € 46 milliers consiste en garanties locatives obtenues sous forme numéraire.

Note 14. CRÉANCES COMMERCIALES

La juste valeur des créances commerciales est estimée égale à leur valeur comptable vu leur échéance à court terme (niveau 2 selon IFRS 13).

En milliers d'€	30 sept 23	31 mars 23
Créances commerciales	224	215
Créances commerciales	215	96
Réduction créances douteuses	-31	-37
Factures à établir	40	156

Vu le faible niveau des créances commerciales ouvertes, il n'y a aucun risque de concentration sur ce poste.

Au 30 septembre 2023, Immo Moury a enregistré des provisions pour créances douteuses pour un montant de € 31 milliers.

Les loyers versés anticipativement par les locataires s'élevaient à € 214 milliers au 30 septembre 2023 et sont classés en « Comptes de régularisation » au passif.

Note 15. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

En milliers d'€	30 sept 23	31 mars 23
Dettes financières non courantes	19.297	19.171
Straight loan BNP	6.900	6.900
Straight loan BELFIUS	12.000	11.950
Dettes de location financement	360	286
Garanties locatives reçues	37	35

Dettes financières courantes	3.226	3.737
Straight loan CBC	0	500
Straight loan BNP	3.200	3.200
Dettes de location financement	26	37

En milliers d'€	30 sept 23	30 sept 22
Etat du résultat global	268	124
Charges d'intérêts sur la dette location financement	0	1
Charges d'intérêts sur straight loans	268	123

La juste valeur des dettes de location de financement s'élevait à € 386 milliers et est déterminée sur base du taux d'intérêt du marché (niveau 2 selon IFRS 13).

La juste valeur des dettes financières relative aux straight loans est estimée identique à sa valeur comptable vu que le taux d'intérêt est variable (niveau 2 selon IFRS 13).

Les loyers futurs à payer pour les contrats de location de financement se décomposent comme suit :

En milliers d'€	30 sept 23
Loyers à payer	386
A moins d'un an	26
Entre 1 et 5 ans	104
Plus de 5 ans	256

Les loyers à payer à plus de 5 ans sont uniquement constitués de la dette IFRS 16 liée aux canons emphytéotiques redevables jusqu'à échéance du bail emphytéotique sur le terrain situé rue de Mons à Liège.

Note 16. RATIO D'ENDETTEMENT

Le ratio d'endettement d'Immo Moury est passé de 49,53% au 31 mars 2023 à 50,52% au 30 septembre 2023. Le calcul du ratio d'endettement se détaille comme suit :

En milliers d'EUR	30 sept 23
Passif	23.975
I.Passifs non courants	
A.Provisions	0
C.Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	0
F. Passifs d'impôts différés	0
II.Passifs courants	
A.Provisions	0
C.Autres passifs financiers courants – Instruments de couverture autorisés	0
F. Comptes de régularisation	-213
Total du passif pris en compte pour le calcul du ratio (numérateur) :	23.762
Total des rubriques de l'Actif du bilan	49.873
Instruments de couverture autorisés comptabilisés à l'Actif du bilan	-2.834
Total de l'actif du bilan pris en compte pour le calcul du ratio (dénominateur) :	47.039
Taux d'endettement au 30 septembre 2023	50,52%

Note 17. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

En milliers d'€	30 sept 23	31 mars 23
Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.239	596
Fournisseurs	56	42
Factures à recevoir	50	88
Locataires	0	0
Impôts, rémunérations et charges sociales	301	466
Dividendes	832	0

L'Assemblée générale ordinaire du 13 septembre 2023 a approuvé un dividende brut par action de 1,80 euros (soit 1,26 euros net par action avec un précompte mobilier de 30%).

Le dividende de € 832 milliers est payable le 17 octobre 2023 suivant décision du conseil d'administration.

Note 18. RÉSULTAT PAR ACTION

(En nombre d'actions)	30 sept 23	30 sept 22
Nombre d'actions souscrites	463.154	463.154
Nombre d'actions propres	1.030	1.030
Nombre d'actions de base ayant droit au dividende ⁽¹⁾	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions de base en circulation ⁽²⁾	462.124	462.124
Nombre d'actions diluées ayant droit au dividende ⁽³⁾	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions diluées en circulation ⁽³⁾	462.124	462.124
Résultat de la période (en milliers d'€)	950	2.966
Résultat global de la période (en milliers d'€)	459	1.582
Résultat net de la période par action de base et diluée en €	2,06	6,42
Résultat global de la période par action de base et diluée en €	0,99	3,42

(1) Actions propres déduites

(2) Ce nombre moyen est calculé conformément à l'IAS 33

(3) Il s'agit du nombre d'actions théoriquement sur le marché si, en plus des actions actuellement en circulation, les stock-options, les bons de souscription d'actions, etc. étaient exercés. Au 30 septembre 2022 et 30 septembre 2023, il n'y a aucun effet diluant.

Note 19. INSTRUMENTS FINANCIERS

Les principaux risques financiers sont exposés et commentés dans le rapport de gestion dans la section « Informations sur les risques ».

La sensibilité au risque de liquidité sera détaillée dans le rapport au 31 mars 2024.

La sensibilité au risque d'intérêt concerne les quatre lignes de crédit.

Une augmentation du taux d'intérêt Euribor de 0,5 % génèrerait une augmentation de la charge d'intérêts annuelle de € 52 milliers dans l'hypothèse où les lignes de crédit seraient utilisées à concurrence de € 23.900 milliers de manière ininterrompue pendant un an (correspondant au niveau d'utilisation totale des lignes de crédit disponibles et tenant compte des couvertures de taux contractées).

La dette de location-financement est à taux d'intérêt fixe. Elle n'est par conséquent pas sensible aux variations du taux d'intérêt.

Concernant les couvertures à taux d'intérêt fixe mentionnée ci-dessus, Immo Moury a conclu :

- le 16 mars 2016 un IRS à 2,05% contre Euribor 6 mois couvrant la période du 31 mars 2016 au 31 mars 2036 et portant sur un montant notionnel de € 1,6 millions. Au 30 septembre 2023, sa juste valeur comptabilisée en « Actifs financiers non courants » s'élève à € 334 milliers (contre € 283 milliers au 31 mars 2023).
- le 16 septembre 2021 un IRS à 1,32% contre Euribor 6 mois couvrant la période du 30

septembre 2021 au 30 septembre 2031 et portant sur un montant notionnel de € 10 millions. Au 30 septembre 2023, sa juste valeur comptabilisée en « Actifs financiers non courants » s'élève à € 2.100 milliers (contre € 1.988 milliers au 31 mars 2023).

- le 12 janvier 2022, un IRS à 1,61% contre Euribor 6 mois couvrant la période du 31 mars 2022 au 30 septembre 2032 et portant sur un montant notionnel de € 2 millions. Au 30 septembre 2023, sa juste valeur comptabilisée en « Actifs financiers non courants » s'élève à € 400 milliers (contre € 372 milliers au 31 mars 2023).

Au 30 septembre 2023, le résultat financier comprend un produit de € 192 milliers, représentant la variation de la juste valeur de l'instrument financier pour lequel la comptabilité de couverture (au sens de IFRS 9) n'est pas appliquée. Cet élément du résultat n'affecte pas le cash-flow de la Société. A la date d'échéance finale de l'instrument financier, sa valeur sera nulle et les variations de valeur constatées d'un exercice comptable à l'autre auront intégralement été contrepassées en résultats.

Une simulation a été réalisée sur l'instrument financier et indique qu'une baisse supplémentaire de 25 points de base des taux d'intérêts long terme (20 ans) se traduirait par une charge (non monétaire) de € 266 milliers. Cette baisse de taux aurait un impact au niveau de compte de résultat de Immo Moury.

De plus, le résultat financier au 30 septembre 2023 comprend également un produit de € 48 milliers, représentant la variation de juste valeur des autres actifs financiers relatifs aux actions détenues dans la FIIS Legiapark SA et l'option de vente y relative sur qui peut être exercée en juillet 2026.

Note 20. ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'évènements qui seraient survenus après le 30 septembre 2023 et qui pourraient avoir une incidence sur la situation financière au 30 septembre 2023.

Note 21. ÉLÉMENTS ÉVENTUELS, DROITS ET ENGAGEMENTS

Les opérations non inscrites au bilan sont reprises ci-dessous :

Garanties bancaires

De manière générale, Immo Moury obtient des garanties locatives conformes aux pratiques du marché et à la législation applicable, essentiellement sous la forme de garantie bancaire, ou de compte bloqué, dans le cadre de la location de ses immeubles.

Au 30 septembre 2023, les garanties bancaires s'élèvent à € 535 milliers (contre € 521 milliers au 31 mars 2023).

Promesse d'acquisition d'immeubles

Immo Moury n'a pas d'engagement concernant une acquisition d'immeubles au 30 septembre 2023.

Garantie de pollution des sols et amiante

Lors des fusions, acquisitions et scissions partielles, les sociétés Bemat SA, Entreprises G Moury SA, Sari SA, et Sari Finance SA ont apportés à Immo Moury les garanties suivantes :

- en matière de pollution des sols, les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires ont garanti à Immo Moury qu'à leur connaissance, l'usage des terrains, sols, sous-sols et immeubles bâtis transféré 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 apporteuses 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.

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

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.

Au 30 septembre 2023, 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 ».

12. DÉCLARATION DU MANAGEMENT

Le Conseil d'administration de Moury Management SA, composé des membres suivants :

- Monsieur Michel Foret, administrateur non exécutif indépendant et président du Conseil d'administration ;
- Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury ;
- Madame Christelle Goffin, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury ;
- Madame Danielle Coune, administrateur non exécutif indépendant
- Monsieur Pierre Gustin, administrateur non exécutif indépendant

atteste que, à sa connaissance :

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de l'émetteur, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

Le Conseil d'administration de Moury Management SA déclare également que, pour autant qu'il en soit au courant :

- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- aucun administrateur n'a été associé en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de directeur général, à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou n'a été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ;
- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les Administrateurs, ni avec Immo Moury, qui prévoit le paiement d'indemnités lors de la résiliation du contrat de travail.

Deloitte.



Immo Moury SA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 30 septembre 2023

Immo Moury SA | 30 septembre 2023

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire de Immo Moury SA pour le semestre clôturé le 30 septembre 2023

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire. Cette information financière intermédiaire comprend la situation financière résumée clôturée le 30 septembre 2023, le compte de résultats résumé, l'état résumé du résultat global, l'état résumé des variations des capitaux propres et le tableau résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 21.

Rapport sur l'information financière intermédiaire

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire de Immo Moury SA (« la société ») et ses filiales (conjointement « le groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans la situation financière résumée s'élève à 49 873 (000) EUR et le bénéfice de la période s'élève à 950 (000) EUR.

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire.

Immo Moury SA | 30 septembre 2023

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire de Immo Moury SA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Signé à Zaventem.

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Benjamin Henrion

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 • RPR Brussel/RPM Bruxelles • IBAN BE86 5523 2431 0050 • BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

CALENDRIER FINANCIER

Publication du rapport financier annuel au 31 mars 2023	courant juillet 2024
Assemblée générale ordinaire	10 septembre 2024
Paiement du dividende	17 octobre 2024
Publication du rapport semestriel au 30 septembre 2023	21 décembre 2024

Pour toutes informations complémentaires :

Gilles-Olivier Moury

Administrateur

Tél : 04/221.03.10

gomoury@immomoury.com

Sonia Laschet

Directrice financière

Tél : 04/221.03.10

slaschet@immomoury.com