

IMMOMOURY

Information réglementée

19 décembre 2025

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2025/2026
DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE
(du 1^{er} avril 2025 au 30 septembre 2025)

Table des matières

1	Profil Immo Moury	3
2	Dirigeants effectifs et équipe opérationnelle.....	4
3	Rapport de gestion intermédiaire de l'administrateur unique.....	4
3.1	Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.....	4
3.2	Commentaires sur les activités d'Immo Moury SA	4
3.3	Événements significatifs du premier semestre 2025-2026.....	6
3.4	Transactions avec les parties liées	6
3.5	Dividende.....	7
3.6	Perspectives	7
3.7	Événements significatifs postérieurs au 30 septembre 2025	7
4	Rapport immobilier	8
4.1	Patrimoine immobilier	8
4.2	Répartition du portefeuille	8
5	Rapport d'évaluation Cushman & Wakefield au 30 septembre 2025	10
5.1	Commentaires de notre expert immobilier Cushman & Wakefield sur le marché immobilier actuel...11	
6	États financiers résumés	27
6.1	État résumé du résultat global.....	27
7	État résumé de la situation financière	28
8	Etat résumé des flux de trésorerie	29
9	État résumé des variations de capitaux propres	30
10	Notes sur les états financiers résumés	31
10.1	Principes de préparation des états financiers	31
11	Déclaration du management	47
12	Rapport du commissaire.....	48
12.1	Rapport sur l'information financière intermédiaire.....	49

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 2025, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 45.971 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 € 41.388 milliers au 30 septembre 2025. Les immeubles en portefeuille au 30 septembre 2025 représentent une surface de 33.775 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 € 4.583 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 € 14,9 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 19 décembre 2025.

2 DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

Conformément à l'article 39 de la loi du 3 aout 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.

3 RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE

3.1 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES SYSTEMES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Le système de contrôle interne et les risques spécifiques fondamentaux auxquels la Société est confrontée demeurent ceux décrits dans le chapitre « Déclaration de gouvernement d'entreprise » du Rapport Annuel 2025. Immo Moury veille à prendre les mesures et respecter les procédures qu'elle a définies pour les anticiper et les maîtriser.

3.2 COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY SA

3.2.1 CHIFFRES CLES

PATRIMOINE IMMOBILIER

en milliers €	30 sept 25	31 mars 25
Juste valeur du portefeuille	45.971	45.592
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	41.388	41.387
Titres SIR et FIIS	4.583	4.205
Rendement brut annuel des immeubles de placement (en %) ¹	6,28%	6,98%
Taux d'occupation en %²	98,69%	98,73%

Au 30 septembre 2025, le portefeuille immobilier global d'Immo Moury s'élève à € 45.971 milliers dont € 41.388 milliers en immeubles et € 4.583 milliers en titres d'autres SIR et de FIIS.

Le portefeuille d'immeubles de placement est stable par rapport au 31 mars 2025.

La juste valeur du portefeuille de titres SIR et FIIS augmente de € 378 milliers. Cette augmentation de 9% résulte principalement de la hausse du cours de bourse du titre Cofinimmo (€ +342 milliers).

Le taux d'occupation s'élève à 98,69% pour un taux d'endettement de 48,63%.

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 2025 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. L'immeuble situé avenue des Tilleuls à Liège (anciennement loué en bureaux au SPW Wallonie) est exclu du calcul car un permis a été obtenu pour le transformer en immeubles à appartements.

ETAT RESUME DU RESULTAT GLOBAL¹

en milliers €	30 sept 25	30 sept 24
Résultat locatif net	1.293	1.491
Résultat immobilier	1.277	1.534
Résultat d'exploitation des immeubles	1.063	1.260
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	914	1.107
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placements	-14	-246
Autre résultat sur portefeuille	11	7
Résultat d'exploitation	910	867
Résultat financier	-148	-414
Impôts	-54	-54
Résultat de la période	708	399
Autres éléments du résultat global		
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	335	115
Résultat global total de la période	1.043	514
Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier et des instruments financiers	793	923

3.2.2 ÉTAT RÉSUMÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

en milliers €	30 sept 25	31 mars 25
Total des actifs non courants	47.760	47.507
Total des actifs courants	357	524
Total des actifs	48.117	48.031
Total des capitaux propres	25.321	25.110
Total des passifs non courants	13.309	18.759
Total des passifs courants	9.487	4.162
Total du passif	48.117	48.031
Ratio d'endettement	48,63%	49,26%

Le résultat locatif net est composé principalement des loyers à hauteur de € 1.299 milliers. Le résultat locatif net (€ 1.293 milliers) au 30 septembre 2025 est en diminution de 13% par rapport à la même période de l'année précédente (€ 1.491 milliers) principalement suite au départ du locataire de l'immeuble situé avenue des Tilleuls à Liège au 1^{er} janvier 2025 qui a engendré une perte de loyer sur le premier semestre 2025-2026 de € 245 milliers.

¹ Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

La variation de juste valeur des immeubles de placements s'élève à € - 14 milliers au 30 septembre 2025 contre € -246 milliers au 30 septembre 2024.

Le résultat d'exploitation s'élève à € 910 milliers au 30 septembre 2025 et est en augmentation de 5 % par rapport au premier semestre de l'an passé.

Le résultat financier net correspondant à une charge de € -148 milliers et est composé principalement de :

- les charges d'intérêts sur le financement bancaire (- € 252 milliers),
- la variation de juste valeur négative des instruments de couverture de taux d'intérêt (- € 114 milliers),
- la variation de juste valeur positive de l'option d'achat des actions Legiapark (€ 43 milliers),
- les revenus financiers relatifs aux dividendes des titres SIR, Cofinimmo et WDP (€ 180 milliers).

Le résultat net s'élève à € 708 milliers au 30 septembre 2025 contre € 399 milliers au 30 septembre 2024.

La variation positive de juste valeur des actifs financiers (autres titres SIR) s'élève à € 335 milliers suite principalement à la hausse du cours de bourse de Cofinimmo au 30 septembre 2025. Compte tenu de ce qui précède, le résultat global au 30 septembre 2025 s'élève à € 1.043 milliers contre € 514 milliers au 30 septembre 2024.

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 € 793 milliers contre € 923 milliers à la même période de l'exercice précédent.

3.3 ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DU PREMIER SEMESTRE 2025-2026

Lors du premier semestre 2025-2026, il n'y a eu aucun événement significatif.

3.4 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.

3.4.1 REVENUS LOCATIFS DE BEMAT SA

La société Bemat SA loue ses bureaux et son entrepôt à Immo Moury sur base d'un bail à durée ferme de 9 ans jusqu'en mars 2029. Le loyer et les frais facturés à Bemat lors de du premier semestre 2025-2026 s'élèvent à € 73 milliers (contre € 70 milliers pour la période comparative).

3.4.2 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 9 septembre 2025 a fixé la rémunération annuelle de l'administrateur unique pour l'exercice 2025-2026 à 75.000 €.

3.4.3 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 7.121,19 € TVAC.

3.5 DIVIDENDE

L'Assemblée générale ordinaire du 9 septembre 2025 a approuvé un dividende brut par action de 1,8 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 2025 suivant décision du conseil d'administration.

3.6 PERSPECTIVES

Sous les réserves d'usage, Immo Moury envisage le futur de manière sereine vu la majorité de ses immeubles loués à long terme, l'indexation de ses revenus et ses contrats de couverture de taux la protégeant en grande partie contre cette hausse de taux.

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.

3.7 ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS AU 30 SEPTEMBRE 2025

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'évènements qui seraient survenus après le 30 septembre 2025 et qui pourraient avoir une incidence sur la situation financière au 30 septembre 2025.

4 RAPPORT IMMOBILIER

4.1 PATRIMOINE IMMOBILIER

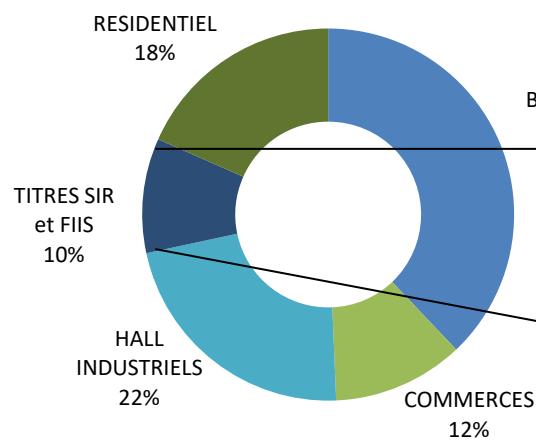
Au 30 septembre 2025, la juste valeur du portefeuille d'Immo Moury est de € 45.971 milliers. Ce portefeuille est constitué de plusieurs immeubles de placement pour une surface d'environ 33.775 m² et de titres d'autres SIR cotées sur Euronext Bruxelles et d'actions détenues dans une FIIS. La juste valeur du portefeuille d'immeubles s'élève à € 41.388 milliers (juste valeur selon l'expert immobilier, Cushman Wakefield, au 30 septembre 2025), la juste valeur des titres SIR dans lesquels Immo Moury SA a investi s'élève à € 2.225 milliers (juste valeur selon les cours de bourse au 30 septembre 2025) et la juste valeur des titres FIIS dans lesquels Immo Moury SA a investi s'élève à € 2.358 milliers.

Au cours du premier semestre 2025-2026, la juste valeur des immeubles de placement enregistre une diminution de € 14 milliers.

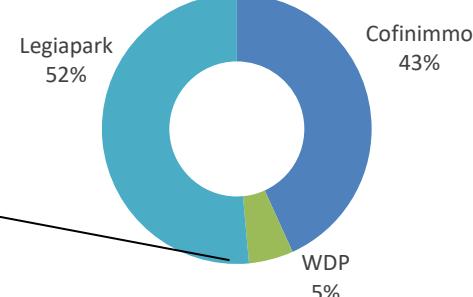
4.2 RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE

La diversification sectorielle du portefeuille au 30 septembre 2025 se ventile comme suit :

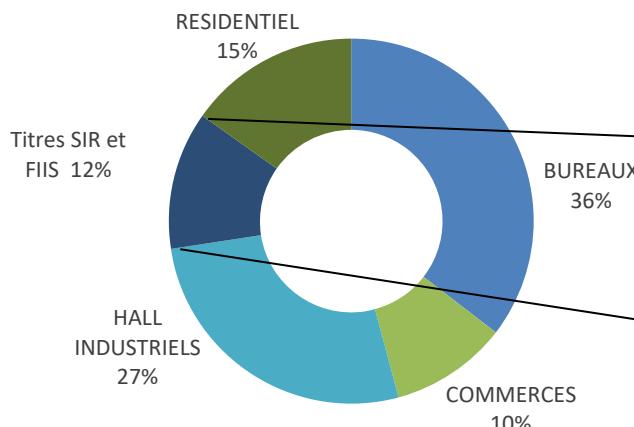
SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



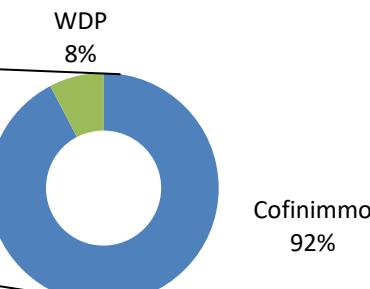
DÉTAILS DE LA JUSTE VALEUR DES TITRES D'AUTRES SIR ET FIIS



SUR BASE DE LA SOURCE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS

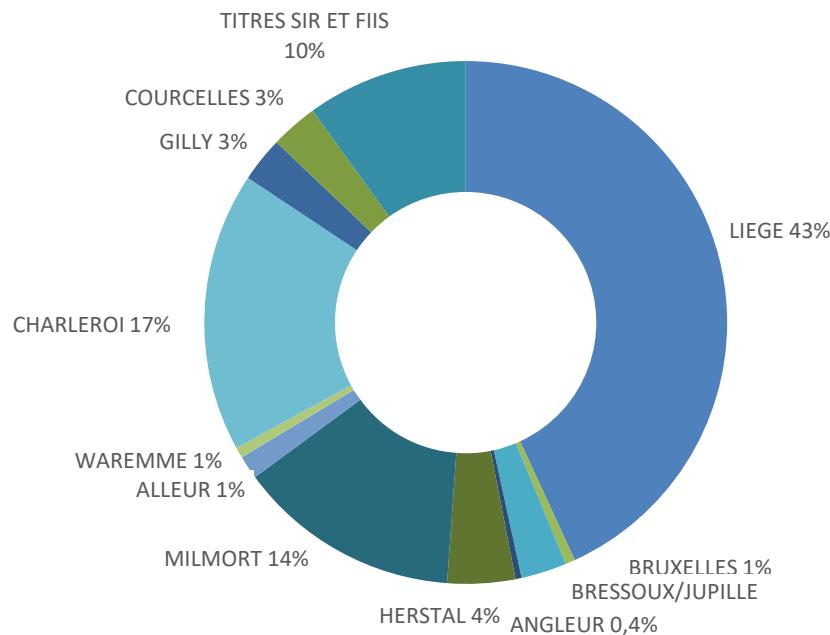


DÉTAILS DE REVENUS DES TITRES D'AUTRES SIR ET FIIS

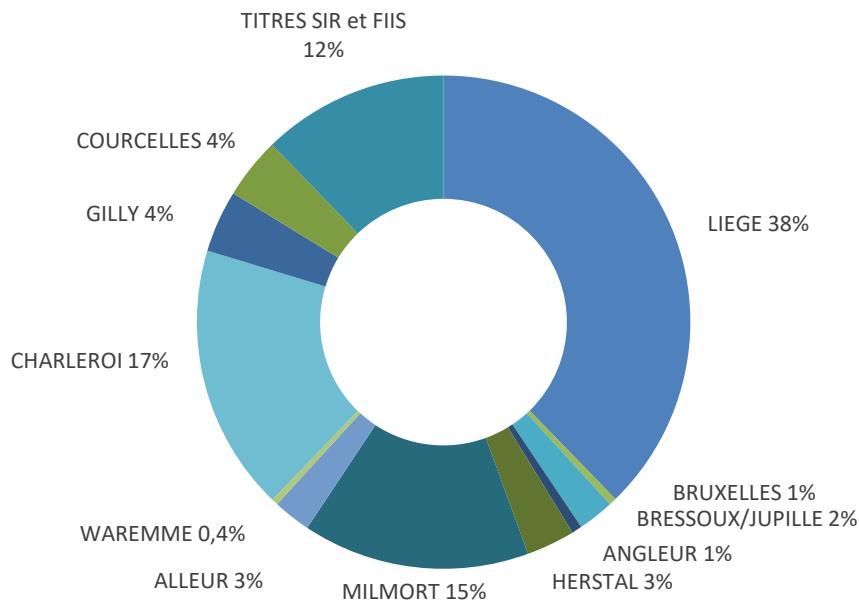


La **diversification géographique** du portefeuille d'immeubles au 30 septembre 2025 se ventile comme suit :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



SUR BASE DE LA SOURCE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



5 RAPPORT D'ÉVALUATION CUSHMAN & WAKEFIELD AU 30 SEPTEMBRE 2025



E-Mail: gaetan.coppens@cushwake.com

Tél.: +32 499 94 86 58

Nos références: 026-20250930/GC

Immo Moury SA

Rue des Anglais 6A

4430 Ans

Bruxelles, le 4 décembre 2025

Concerne: valorisation du portefeuille Immo Moury SA

Chère Madame Laschet,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport concernant l'estimation à la date du 30 septembre 2025 de l'objet repris sous rubrique.

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

Valeur de marché hors frais (IAS/IFRS): 41.168.750 EUR

QUARANTE-ET-UN MILLIONS CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS

Nous restons à votre disposition pour vous fournir tout élément d'information additionnel et vous prions d'agréer, chère Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Gaetan Coppens

Associate

Valuation & Advisory

Gregory Lamarche* MRICS

Partner – Head of

Valuation & Advisory

*Andram bv

Pour le compte de:

Cushman & Wakefield Belgium SA

Avenue des Arts 56, 1000 Bruxelles

Tel.: +32 2 514 40 00

www.cushmanwakefield.be

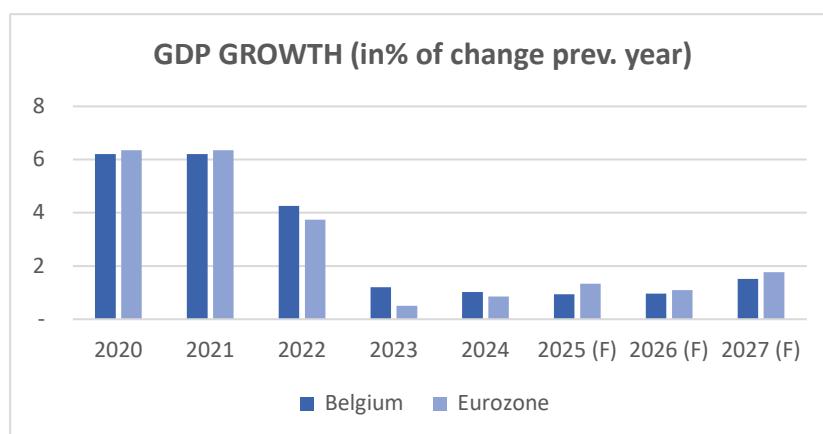
5.1 COMMENTAIRES DE NOTRE EXPERT IMMOBILIER CUSHMAN & WAKEFIELD SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ACTUEL

5.1.1 CONTEXTE GÉNÉRAL AU 30 SEPTEMBRE 2025

5.1.1.1 CROISSANCE ÉCONOMIQUE LENTE MAIS STABLE EN 2025

L'économie belge reste stable, avec une croissance modérée de 1,1% au premier trimestre et de 1,0% au deuxième trimestre de cette année. La croissance du PIB devrait atteindre 0,94% au total en 2025, soit 10 points de base de plus que les projections précédentes de Moody's en juillet plus tôt cette année. La croissance continue de reposer principalement sur les dépenses des ménages et publiques, tandis que les exportations et les investissements des entreprises ont diminué en raison des tensions commerciales mondiales persistantes. Les industries pharmaceutique, métallurgique, sidérurgique et des boissons figurent parmi les plus exposées aux tarifs américains, les États-Unis se classant comme la quatrième destination d'exportation de la Belgique.

Pour 2026, le taux de croissance économique devrait rester globalement inchangé, avant de s'améliorer à environ 1,5% en 2027.

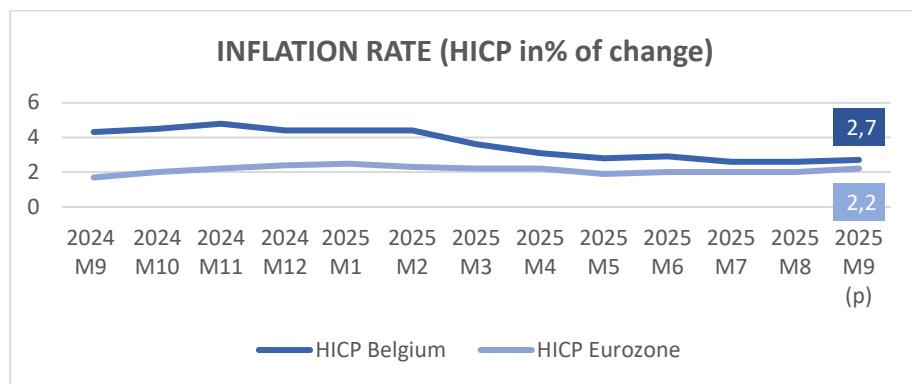


Source: Moody's Analytics (baseline scenario - September 2025)

5.1.1.2 L'INFLATION SUR UNE TRAJECTOIRE STABILISATRICE

Après être restée stable à 2,0% pendant trois mois consécutifs, l'inflation de la zone euro (ICPH) a grimpé à 2,2% en septembre 2025. La hausse des prix laisse peu de marge à la BCE pour baisser davantage ses taux directeurs, qui sont restés inchangés depuis juin. Pour les investisseurs immobiliers, cette stabilité offre un environnement plus prévisible et une confiance croissante dans les conditions de financement.

L'inflation belge (ICPH) s'élevait à 2,7% en septembre, légèrement au-dessus de la moyenne de la zone euro, principalement en raison de la hausse des prix des vêtements et des voyages à l'étranger. Bien qu'elle soit supérieure à la moyenne de la zone euro, l'inflation en Belgique diminue progressivement, allégeant la pression d'indexation sur les loyers et permettant aux occupants de planifier avec plus de certitude.



Source: Eurostat

5.1.1.3 LE MARCHÉ DU TRAVAIL À UN TOURNANT

Le taux de chômage en Belgique devrait atteindre 6,1% en 2025, légèrement en dessous de la moyenne de la zone euro qui est de 6,3%. Cette augmentation est généralisée dans toutes les régions, avec une hausse du chômage en Flandre (3,4%), en Wallonie (9,1%) et à Bruxelles (14,7%). Selon le VDAB, le nombre de postes vacants est tombé à son niveau le plus bas depuis 2018, ce qui indique une activité d'embauche plus faible. Cependant, ce ralentissement semble avoir atteint un plancher, l'emploi temporaire augmentant et les indicateurs de confiance des entreprises de la NBB indiquent une reprise progressive de la demande de main-d'œuvre plus tard cette année.

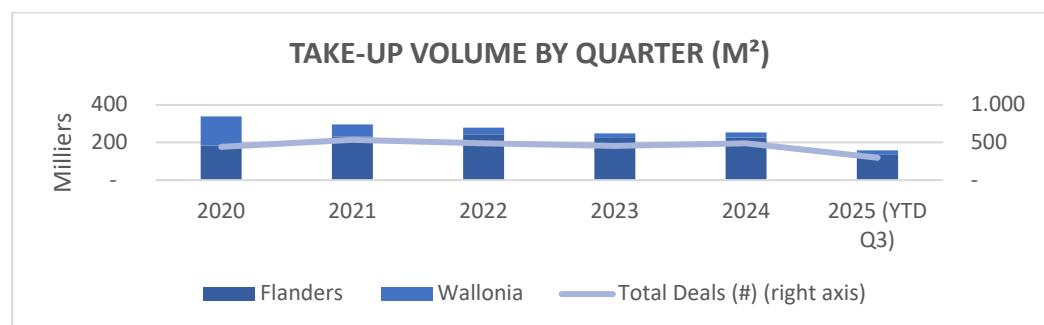
5.1.2 MARCHÉ DES BUREAUX

5.1.2.1 REPRISE DES BUREAUX RÉGIONAUX EN DESSOUS DES NIVEAUX HISTORIQUES

La prise en occupation (take-up) des bureaux régionaux a atteint 52.800 m² au troisième trimestre 2025, portant le total cumulé à 111.000 m² répartis sur 145 transactions. En comparant les volumes du début de l'année jusqu'au troisième trimestre, l'activité est environ 20% inférieure à la moyenne quinquennale et 15% inférieure à la même période de l'année dernière. Le dernier trimestre est traditionnellement plus actif, mais atteindre la barre des 250.000 m² atteinte l'an dernier semble désormais peu probable.

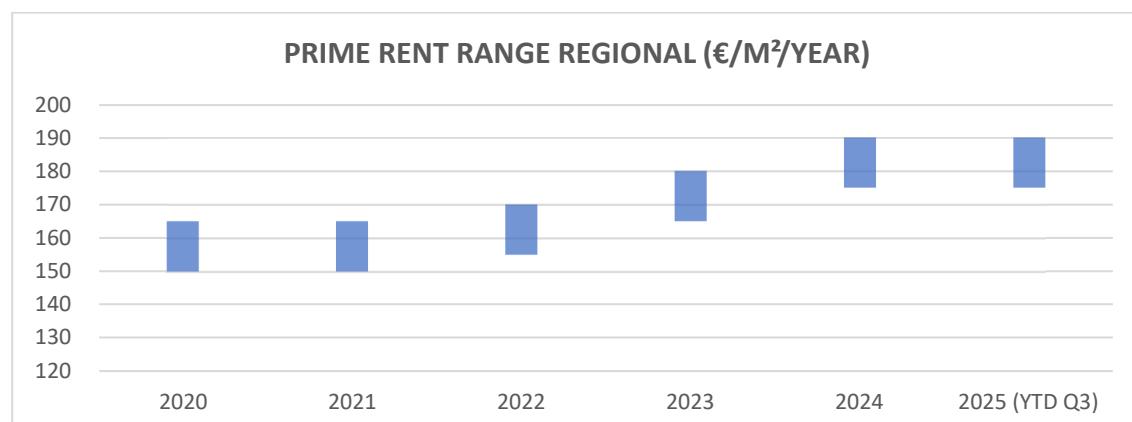
Parmi les principales villes de bureaux, Anvers et Louvain devraient encore pouvoir se redresser d'ici la fin de l'année, tandis que Malines obtient de bons résultats mais avec moins de transactions. Charleroi et Liège restent en dessous de leurs moyennes à long terme mais montrent une amélioration par rapport à l'année dernière. La demande plus faible en Wallonie peut également être liée à la disponibilité immédiate limitée d'espaces de bureaux « prime » sur les principaux marchés de Liège, Namur et Charleroi. Néanmoins, quelques transactions importantes sont encore attendues avant la fin de l'année, principalement des relocalisations, bien qu'il reste à voir si cela suffira à atteindre la barre des 250.000 m² comme l'an dernier.

La demande dans les régions continue de se concentrer sur des petites surfaces de moins de 500 m², qui dominent à la fois en termes absolu de take-up ainsi qu'en nombre de transactions. Cependant, la prise en occupation dans la fourchette de 500 à 2.500 m² augmente et suscite un intérêt croissant, indiquant un intérêt grandissant pour des formats légèrement plus grands mais toujours efficaces sur les marchés régionaux.



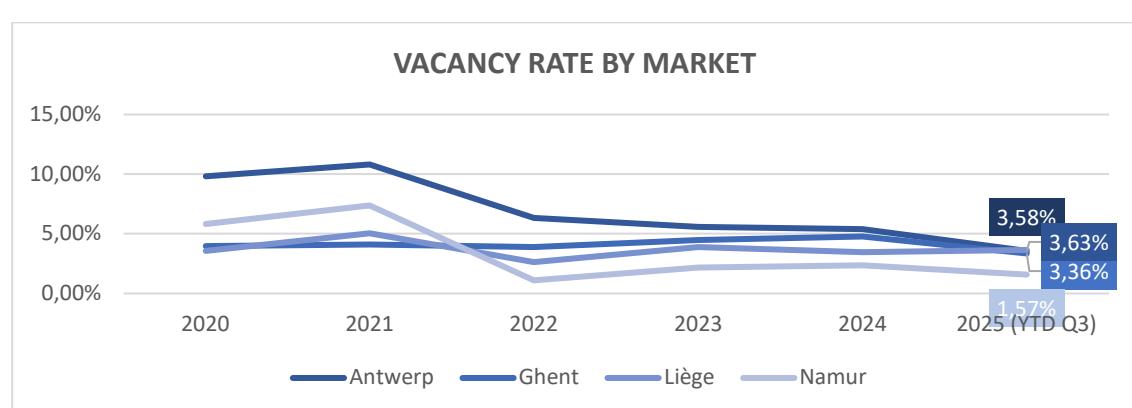
5.1.2.2 LES LOYERS PRIME RESTENT STABLES SUR LES MARCHÉS RÉGIONAUX

Les loyers « prime » des bureaux régionaux sont restés stables ce trimestre, variant entre 175€ et 190€/m²/an. Des différences persistent entre villes et régions, Anvers conservant les niveaux de loyers les plus élevés, suivie de Gand et de Malines. En Wallonie, Liège et Namur, maintiennent également le niveau des loyers « prime ». Ceux-ci variant entre 160€ et 175€/m²/an.



5.1.2.3 LA VACANCE CONTINUE DE DIMINUER MALGRÉ DES CONDITIONS DE MARCHÉ MODÉRÉES

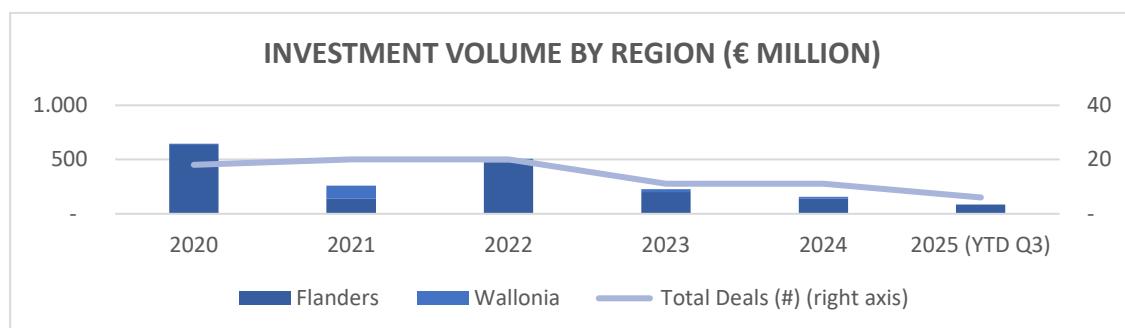
Les taux de vacance dans les marchés des bureaux en région continuent de baisser, atteignant en moyenne 3,6% à la fin du troisième trimestre 2025. Anvers, Gand, Liège et Namur ont tous enregistré des niveaux inférieurs à ceux des années précédentes, Namur étant caractérisées par une offre la plus limitée. Cette tendance à la baisse est quelque peu surprenante dans le contexte actuel du marché avec une faible prise en occupation. Toutefois, cela peut s'expliquer par le nombre limité de nouveaux développements, tandis que des espaces plus anciens ou moins adaptés quittent progressivement le marché.



5.1.2.4 L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT RESTE MODESTE

Au troisième trimestre 2025, seules deux transactions d'investissement ont été enregistrées sur les marchés des bureaux régionaux, représentant un volume total de 60 millions d'euros ce trimestre. Cela porte le total depuis le début de l'année à 85 millions d'euros. Par rapport à la même période l'année dernière, les volumes sont légèrement supérieurs, bien que 2024 ait reçu un coup de pouce tardif grâce à la vente de Greenhouse Collection à Anvers. Compte tenu du nombre généralement limité de transactions dans les régions, une seule transaction peut largement influencer les volumes totaux comme l'an dernier.

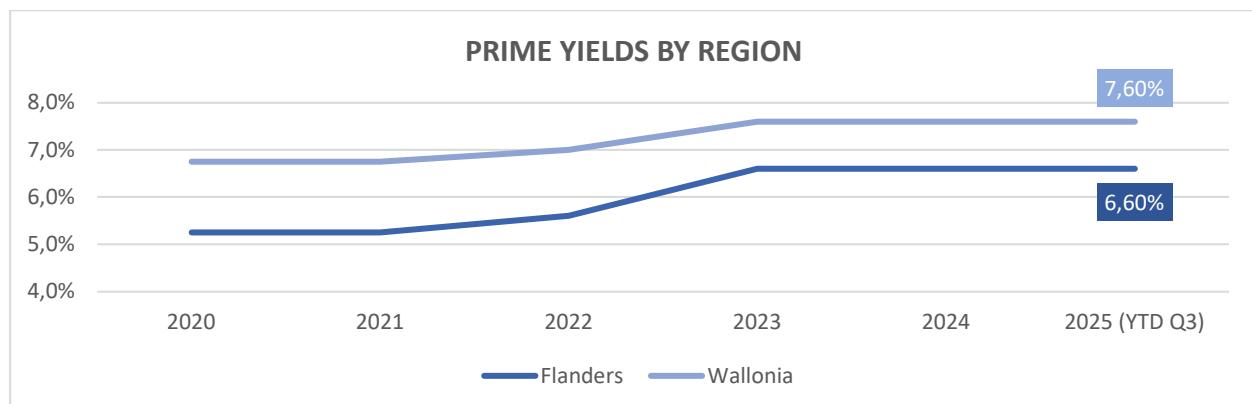
L'une des transactions de ce trimestre a été la vente du bâtiment Greenhouse à Berchem (Anvers), vendu par Intervest pour environ 10 millions d'euros, alors que le groupe continue de remodeler son portefeuille et d'élargir son focus sur les actifs logistiques.



Source: Cushman & Wakefield

5.1.2.5 LES RENDEMENTS PRIME SONT STABLES AVEC DES INDICES DE RÉFÉRENCE LIMITÉS

Avec un nombre limité de transactions de référence et des conditions de financement qui tendent à se stabiliser, les rendements prime (en région) sont restés inchangés ce trimestre, à 6,60% en Flandre et 7,60% en Wallonie. Aucun changement majeur n'est attendu à court terme, car l'activité des investisseurs reste sélective et les « pricings » est largement alignée sur les conditions actuelles du marché.



Source: Cushman & Wakefield

5.1.2.6 PERSPECTIVES

- Le taux de croissance du PIB belge devrait rester stable en 2026, avant d'augmenter jusqu'à 1,5% en 2027.
- L'inflation devrait ralentir à 1,8% en 2026, ce qui pourrait atténuer les pressions sur les coûts et améliorer le sentiment global du marché.
- Les conditions de financement devraient rester stables dans la période à venir, offrant un climat d'investissement plus prévisible.

- Le take-up des bureaux régionaux devrait clôturer la fin de l'année en dessous de la barre des 250.000 m², avec peu d'opérations attendues.
- Aucun mouvement significatif des loyers « prime » n'est attendu dans la période à venir, tant en Flandre qu'en Wallonie.
- Le volume des investissements devrait rester en dessous de la moyenne sur cinq ans, même si l'activité depuis le début de l'année se comporte mieux que l'année dernière.
- Les rendements prime ne devraient pas évoluer à court terme, car une activité d'investissement limitée ne permet pas de fournir de nouveaux indices de référence.

5.1.2.7 KEY OCCUPIER TRANSACTIONS 2025 Q3

Property	Submarket	Occupier	GLA (m ²)	Deal Type
Stephenson Plaza	Mechelen	Axi Digital	2.715	Letting
The Sage	Antwerp - Singel	Intervest	1.515	Letting
Aquilis A	Namur	Regus (IWG)	1.100	Letting

5.1.2.8 KEY INVESTMENT TRANSACTIONS 2025 Q3

Property	Submarket	Seller/buyer	GLA (m ²)	Price (Meur)
Greenhouse Antwerp	Antwerp – Singel	Intervest / Private	5.700	10

5.1.2.9 MARKET STATISTICS 2025 Q3

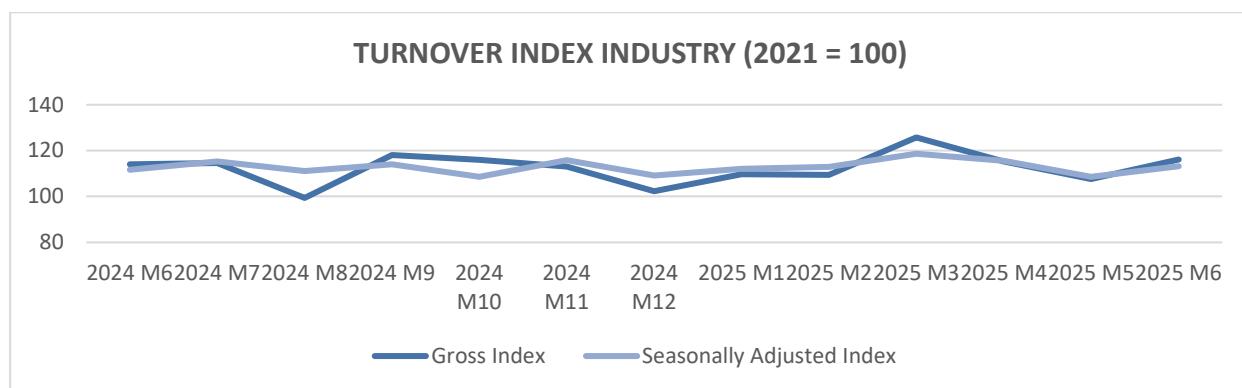
Submarket	Inventory (m ²)	Availability (m ²)	Vacancy rate	2025 Q3 Take-Up	2025 Q3 YTD Take-Up	Under construction (m ²)	Prime rent (€/m ² /y)	Prime yield
Flanders								
Antwerp	2.476.808	88.611	3,58%	11.989	40.313	42.000	190	6,60%
Ghent	1.119.237	37.619	3,36%	7.276	25.807	47.000	185	6,60%
Leuven	577.565	16.195	2,80%	329	4.572	11.000	175	7,35%
Mechelen	261.728	38.179	14,59%	4.089	22.905	22.000	185	7,35%
Wallonia								
Liège	610.296	22.172	3,63%	3.218	7.428	35.000	175	7,60%
Namur	610.903	9.585	1,57%	3.520	7.735	-	170	7,60%
Charleroi	516.011	8.137	1,58%	1.350	2.030	45.000	145	7,85%

5.1.3 MARCHÉ SEMI-INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE :

5.1.3.1 CHANGEMENTS STRUCTURELS DANS L'INDUSTRIE BELGE

La base industrielle belge continue d'évoluer, la désindustrialisation progressant plus rapidement qu'en Allemagne et aux Pays-Bas au cours des deux dernières décennies. Selon le Federal Planning Bureau, ce changement reflète une évolution vers des secteurs à forte valeur ajoutée et axés sur la technologie, tels que la pharmacie, la chimie et la fabrication avancée. Bien que la part de l'industrie manufacturière dans l'économie ait diminué, les exportations et l'innovation restent des moteurs clés de la croissance. La hausse des coûts de main-d'œuvre et d'énergie pèse toujours sur la compétitivité, mais la digitalisation et les investissements destinés à la transition écologique pourraient créer de nouvelles opportunités.

Malgré ce changement structurel, les investisseurs internationaux continuent de croire dans le potentiel industriel et numérique de la Belgique. Ces derniers mois, Amazon a annoncé un investissement de 1 milliard d'euros pour étendre son réseau logistique et ses infrastructures locales, tandis que Google a confirmé un plan de 5 milliards d'euros pour développer un nouveau centre de données à Saint-Ghislain. Ensemble, ces projets soulignent l'attrait de la Belgique en tant que pôle européen pour l'innovation.



Source: Statbel

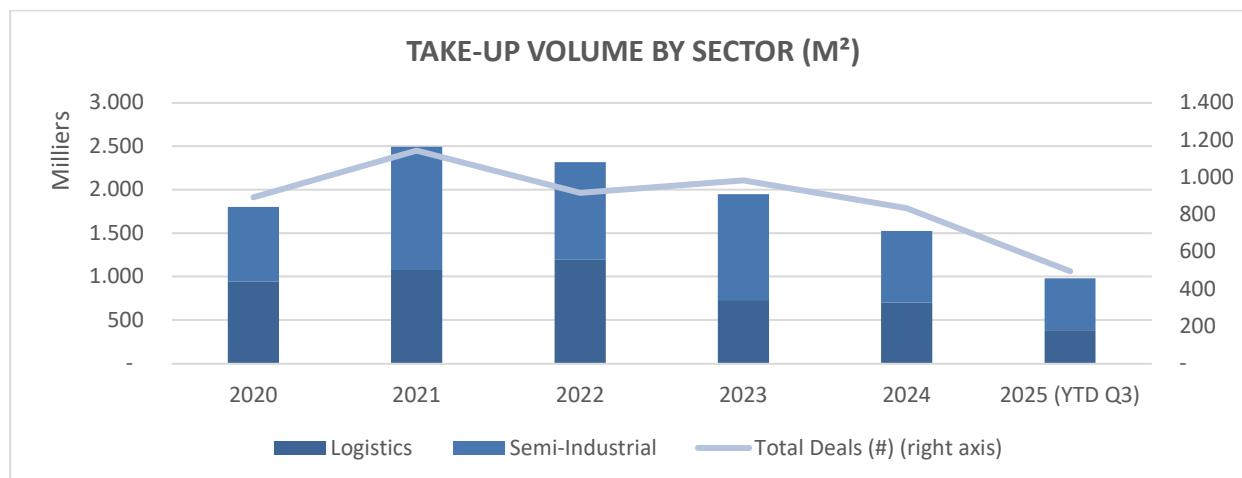
5.1.3.2 PRISE EN POPULARITÉ RESTE INFÉRIEURE AUX ANNÉES PRÉCÉDENTES

La prise en occupation (take-up) a atteint 311.500 m² au troisième trimestre 2025, portant le total cumulé à 980.400 m² depuis le début de l'année. Ce volume est inférieur à celui enregistré en 2021–2023, bien qu'il représente néanmoins une amélioration modeste par rapport aux données enregistrées en 2024 à la même période.

La première moitié de l'année a été marquée par une demande modérée, tandis que la seconde moitié a commencé sur une note légèrement plus soutenue. Le dernier trimestre apporte traditionnellement une augmentation de l'activité grâce à des clôtures de transactions et des annonces retardées.

Dans le segment logistique, trois transactions dépassant 10.000 m² ont été réalisées ce trimestre : Gosselin a loué 26.000 m² à Genk Sud, Transport, Robbins a repris l'ancien site Studio 100 à Puurs-Sint-Amands pour plus de 13.000 m² et FB Logistics a acquis environ 10.000 m² pour une occupation propre à Vilvoorde.

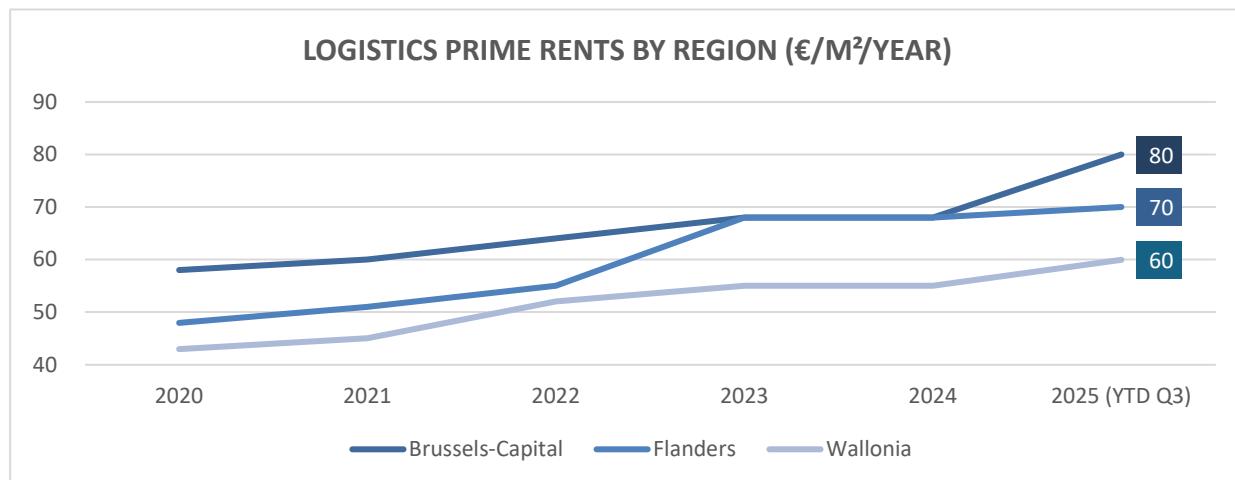
Ces dernières années, la demande des principaux acteurs logistiques et 3PL est devenue plus sélective, certaines parties se concentrant sur le développement de leurs propres installations pour répondre à leurs standards spécifiques, plutôt que de louer le stock existant.



Source: Cushman & Wakefield

5.1.4 LES LOYERS PRIVILÉGIÉS RESTENT MAINTENUS AVEC DE NOUVEAUX REPÈRES LIMITÉS

Les loyers prime sont restés inchangés ce trimestre, car peu de nouvelles transactions de référence ont été enregistrées. Les niveaux de référence actuels sont de 80€/m²/an dans la région de Bruxelles, 70€/m²/an en Flandre et 60€/m²/an en Wallonie. Aucun autre changement dans les loyers prime n'est attendu à court terme, les niveaux de loyer restant stables dans les différentes régions avec peu de transactions de référence.



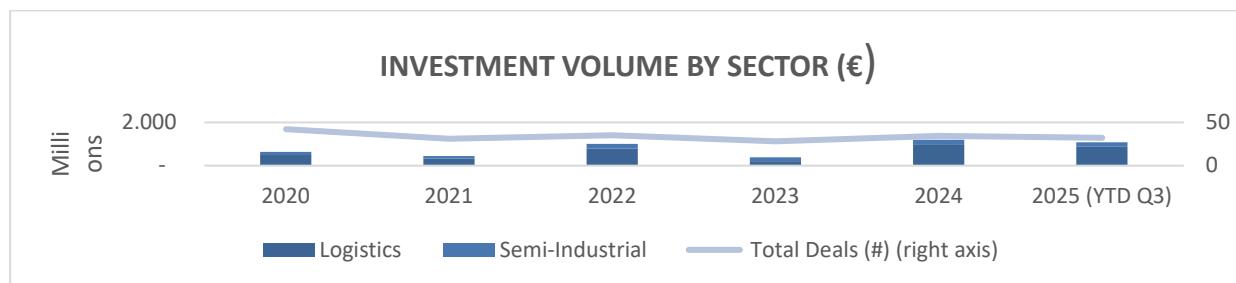
Source: Cushman & Wakefield

5.1.4.1 LE VOLUME DES INVESTISSEMENTS RESTE SOLIDE

L'activité sur le marché de l'investissement s'est élevée à 393 millions d'euros au troisième trimestre 2025, portant le volume cumulé depuis le début de l'année à 1,08 milliard d'euros. Cela représente un niveau d'investissement important et comparable à l'activité exceptionnellement élevée de 2024.

Un moteur clé ce trimestre a été Intervest, qui a acquis plusieurs actifs pour un total combiné de 316 millions d'euros, dont le portefeuille Weerts Logistics Parks d'une valeur d'environ 300 millions d'euros. Les transactions de vente et de sale & leaseback sont également réapparues sur le marché ce trimestre, CleanLease ayant finalisé la vente de cinq sites pour environ 15 millions d'euros.

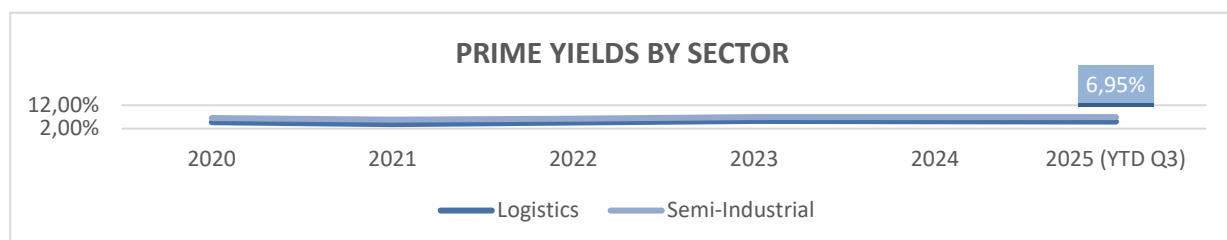
D'ici la fin de cette année, aucun événement majeur n'est attendu, bien que certains accords soient déjà attendus pour 2026. Le sentiment des investisseurs reste positif, pourtant de nombreux propriétaires clés d'actifs logistiques continuent de détenir ou de refinancer plutôt que de mettre les biens sur le marché, limitant ainsi la disponibilité de ce type de produit.



Source: Cushman & Wakefield

5.1.4.2 LES RENDEMENTS SE STABILISENT ALORS QUE LE COÛT DU CAPITAL SE STABILISE

Avec la stabilisation du coût du capital, les rendements logistiques prime se sont également stabilisés à 5,00%. L'écart de rendement entre les actifs principaux et subprimes est d'environ 50 points de base, ce qui reflète principalement les différences d'attractivité géographique.



Source: Cushman & Wakefield

5.1.4.3 PERSPECTIVES

- Le taux de croissance du PIB belge devrait rester stable en 2026, avant d'augmenter jusqu'à 1,5% en 2027.
- L'inflation devrait ralentir à 1,8% en 2026, ce qui pourrait atténuer les pressions sur les coûts et améliorer le sentiment global du marché.
- Les conditions de financement devraient rester stables dans la période à venir, offrant un climat d'investissement plus prévisible.
- Le volume de take-up devrait rester inférieur à la moyenne des dix ans d'ici la fin de l'année, mais tout dépendra de la vigueur de l'activité au dernier trimestre.
- Les loyers privilégiés devraient se maintenir solides, avec des références limitées dans les mois à venir.
- L'appétit des investisseurs reste présent, bien que peu d'actifs clés soient mis sur le marché, les propriétaires continuant de privilégier les stratégies de maintien ou de refinancement.
- Les rendements prime devraient rester stables autour de 5,0% pour la logistique, à condition que le coût du capital continue de se stabiliser.

5.1.4.4 KEY OCCUPIER TRANSACTIONS 2025 Q3

Property	Submarket	Occupier	GLA (m ²)	Type
Genk South	Logistics	Gosselin	26.000	Letting
Schoonmansveld 18, Puurs-Sint-Amands	Logistics	Robbys Transport	13.240	Letting
Schaarbeeklei 600, Vilvoorde	Logistics	FB Logistics	10.000	Owner-Occupier

5.1.4.5 KEY INVESTMENT TRANSACTIONS 2025 Q3

Property	Submarket	Buyer/Seller	GLA (m ²)	Price (Meur)
Portfolio Weerts-Intervest	Logistics	WLP / Intervest	260.500	300
Portfolio CleanLease	Logistics	CleanLease / REAL Invest	40.900	15
Sint-Jansveld 18, Wommelgem	Semi-industrial	Colim / Bolckmans	3.300	4,7

5.1.4.6 Listing DES TRANSACTIONS – LOGISTIQUE & SEMI INDUSTRIEL (LIÈGE Q1 2024 – Q3 2025)

Année	Trimestre	Transaction	Type	Adresse	Code Postal	Submarket	Locataire	Surfaces
2025	Q4	Location	Semi-industrial	Rue Mitoyenne 343	4840	Liège	Brunovation	3.660 m ²
2025	Q4	Location	Semi-industrial	Rue Le Marais 16	4530	Liège	Cryoport	1.999 m ²
2025	Q4	Location	Semi-industrial	Première Avenue 22	4040	Liège	DS Theming	260 m ²
2025	Q4	Location	Semi-industrial	Industriestrasse 16	4700	Liège	Eurover	4.400 m ²
2025	Q4	Location	Semi-industrial	Rue du Fourneau 41	4030	Liège	La Ressourcerie du Pays de Liège	1.330 m ²
2025	Q4	Location	Semi-industrial	Rue de l'Abbaye 8	4040	Liège	Larko Group	750 m ²
2025	Q4	Location	Semi-industrial	Rue Le Marais 16	4530	Liège	MP Sanit	2.400 m ²
2025	Q4	Location	Semi-industrial	Première Avenue 65	4040	Liège	Refit Construct	1.000 m ²
2025	Q4	Acquisition	Semi-industrial	Rue Marchal Foch 15	4480	Liège	Ihan Oztuk	720 m ²
2025	Q4	Acquisition	Semi-industrial	Rue Puits Marie 101	4100	Liège	Mocafbel	1.000 m ²
2025	Q3	Location	Semi-industrial	Rue des Gardes Frontières 1	4031	Liège	Bachelet Group	1.935 m ²
2025	Q3	Location	Semi-industrial	Rue de Holligne 114	4101	Liège	City meubles	1.055 m ²
2025	Q3	Location	Semi-industrial	Le Marais 16A	4530	Liège	Cryoport Belgium	1.845 m ²
2025	Q3	Location	Semi-industrial	Rue de l'Avenir 71	4460	Liège	Dial Services	1.635 m ²
2025	Q3	Location	Semi-industrial	Rue des Grands-Prés 164	4032	Liège	EKS Creation	380 m ²
2025	Q3	Location	Semi-industrial	Rue des Semailles 30	4400	Liège	Jacops Sud	300 m ²
2025	Q3	Location	Semi-industrial	Rue Dolet 6	4100	Liège	Le Fourgon	900 m ²
2025	Q3	Location	Semi-industrial	Rue Princesse Astrid 1	4671	Liège	Maison Valençon	3.300 m ²
2025	Q3	Location	Semi-industrial	Rue Dolet 8	4100	Liège	Noor Consult	200 m ²
2025	Q3	Location	Semi-industrial	Rue Slar	4801	Liège	Pack'n Food Solutions	537 m ²
2025	Q3	Location	Semi-industrial	Parc Industriel 5	4480	Liège	Recyfuel	1.600 m ²
2025	Q3	Location	Semi-industrial	Quai de Lorraine 37	4540	Liège	Sensations O	480 m ²
2025	Q3	Location	Semi-industrial	Tige de Villers 7	4520	Liège	TRF	510 m ²
2025	Q3	Location	Semi-industrial	4ème Avenue 46	4040	Liège	TVO Logistics	1.360 m ²
2025	Q3	Acquisition	Semi-industrial	21ème Avenue 3	4040	Liège	Armstrong International	5.310 m ²
2025	Q3	Acquisition	Semi-industrial	Rue Bonne Fortune	4430	Liège	BTH Solutions	222 m ²
2025	Q3	Acquisition	Semi-industrial	Rue de Droxhe 11A	4020	Liège	Cojema Invest	241 m ²
2025	Q3	Acquisition	Semi-industrial	Rue du Pré Clamin 1	4920	Liège	Jérôme Humblet	2.910 m ²
2025	Q3	Acquisition	Semi-industrial	Première Avenue 65	4040	Liège	Private	1.000 m ²
2025	Q3	Acquisition	Semi-industrial	Rue du Travail 1	4460	Liège	Taxbim	1.365 m ²
2025	Q2	Location	Semi-industrial	Rue du Bosquet	4890	Liège	Beneparts	1.241 m ²
2025	Q2	Location	Semi-industrial	Rue de la Science	4530	Liège	Doceo	800 m ²
2025	Q2	Location	Semi-industrial	Rue de l'Abbaye	4040	Liège	Maison Gilson	1.800 m ²
2025	Q2	Acquisition	Semi-industrial	Rue Crufer	4970	Liège	Amecam	1.657 m ²
2025	Q2	Acquisition	Semi-industrial	Rue de Villers 34	4520	Liège	Galère	5.660 m ²
2025	Q1	Location	Semi-industrial	Textilstrasse	4700	Liège	AJ Bati	2.030 m ²
2025	Q1	Location	Semi-industrial	1ère avenue	4040	Liège	BSM Consulting	700 m ²
2025	Q1	Location	Semi-industrial	Rue de la Métallurgie	4530	Liège	Communauté Française de Belgique	250 m ²
2025	Q1	Location	Semi-industrial	Rue d'Abhooz	4040	Liège	Covalux	640 m ²
2025	Q1	Location	Semi-industrial	Avenue André Ernst	4800	Liège	Joe-Edo	710 m ²
2025	Q1	Location	Semi-industrial	Rue des Qautres Arbes	4460	Liège	Upgrade	1.765 m ²
2025	Q1	Acquisition	Semi-industrial	Rue de l'Expansion	4432	Liège	DC Valves	756 m ²
2025	Q1	Acquisition	Semi-industrial	Troisième Avenue	4040	Liège	Frianda	4.000 m ²
2025	Q1	Acquisition	Semi-industrial	Avenue de l'Energie	4432	Liège	Imaudrian	418 m ²
2025	Q1	Acquisition	Semi-industrial	Avenue de l'Informatique	4432	Liège	TSM Event	420 m ²
2024	Q4	Location	Semi-industrial	Rue Dolet 37264	4100	Liège	Auto 1	500 m ²
2024	Q4	Location	Semi-industrial	Boulevard Pasteur 26	4100	Liège	BMW Delbecq	730 m ²
2024	Q4	Location	Semi-industrial	Rue de Droxhe 10	4020	Liège	Ci&T Express	240 m ²
2024	Q4	Location	Semi-industrial	Rue de Droxhe 10	4020	Liège	Ci&T Express	240 m ²
2024	Q4	Location	Semi-industrial	Rue Dolet 38452	4100	Liège	Dockx	500 m ²
2024	Q4	Location	Semi-industrial	Rue des Cyclistes Frontières 26	4600	Liège	ERDAB	700 m ²
2024	Q4	Location	Semi-industrial	Rue des Technologies 7	4432	Liège	Ets. Henrotte	1.200 m ²
2024	Q4	Location	Semi-industrial	Rue Garde Dieu 61	4031	Liège	Gillot et Fils	1.090 m ²
2024	Q4	Location	Semi-industrial	Rue Louis Boumal 24	4000	Liège	HS Team	265 m ²
2024	Q4	Location	Semi-industrial	Place Georges Ista 7	4020	Liège	Little Dream	600 m ²
2024	Q4	Location	Semi-industrial	Rue de l'Energie 48	4432	Liège	Maison Hardy	417 m ²
2024	Q4	Location	Semi-industrial	Rue de Droxhe 10	4020	Liège	Onze Pack	250 m ²
2024	Q4	Location	Semi-industrial	Rue de la Légende 16a	4140	Liège	Seliac	1.350 m ²
2024	Q4	Acquisition	Semi-industrial	Rue de l'Yser 248	4430	Liège	Synoptic	1.850 m ²
2024	Q4	Acquisition	Semi-industrial	Rue de l'Energie 48	4432	Liège	TSM Event	335 m ²
2024	Q4	Acquisition	Semi-industrial	Avenue Georges Truffaut 43	4020	Liège	Ville de Liège	2.415 m ²
2024	Q3	Acquisition	Semi-industrial	Rue de la Métallurgie 36	4530	Liège	Evenepoel	2.790 m ²
2024	Q2	Location	Semi-industrial	Rue Princesse Astrid 1	4671	Liège	Air'NB	470 m ²
2024	Q2	Location	Semi-industrial	Rue Crufer 5	4970	Liège	Ardenne Immo Invest	1.250 m ²
2024	Q2	Location	Semi-industrial	Rue des Grands Prés	4032	Liège	CTB	1.000 m ²
2024	Q2	Location	Semi-industrial	Rue du Parc 50	4432	Liège	Epicuris	720 m ²

2024	Q2	Location	Semi-industrial	Verte Voie	4000	Liège	Four Stars	1.200 m ²
2024	Q2	Location	Semi-industrial	Quai d'Arona 18	4500	Liège	Gymagine	300 m ²
2024	Q2	Location	Semi-industrial	rue de Bruxelles 174	4340	Liège	KRS Logistics	2.700 m ²
2024	Q2	Location	Semi-industrial	Rue Pierre Joseph Antoine 91	4040	Liège	New Danse School	530 m ²
2024	Q2	Location	Semi-industrial	Chaussée de Liège 145	4460	Liège	Shuttle Bridge Logistics	2.113 m ²
2024	Q2	Location	Semi-industrial	Avenue de l'Expansion 4Parc d'Ac	4432	Liège	Tegec	460 m ²
2024	Q2	Location	Semi-industrial	Avenue de la Résistance 94	4630	Liège	Touring Glass	600 m ²
2024	Q2	Acquisition	Semi-industrial	Rue de l'Energie 48	4432	Liège	Annada Immo	425 m ²
2024	Q2	Acquisition	Semi-industrial	Rue de la Paix 3	4671	Liège	Bruyere	2.400 m ²
2024	Q2	Acquisition	Semi-industrial	Rue de l'Abbaye 95	4040	Liège	Lyreco	1.400 m ²
2024	Q2	Acquisition	Semi-industrial	Rue de l'Energie 48	4432	Liège	Mauro Invest	930 m ²
2024	Q2	Acquisition	Semi-industrial	Avenue de l'Inform 9	4432	Liège	Sart Gare Immo	3.000 m ²
2024	Q2	Acquisition	Semi-industrial	Rue Vieille Fosse 179	4400	Liège	Sebel Group	1.160 m ²
2024	Q1	Location	Semi-industrial	Rue de la Vieille Fosse 60	4400	Liège	Aigremont	4.000 m ²
2024	Q1	Location	Semi-industrial	Rue Alfred Deponthière 40	4431	Liège	Ampacimon	1.031 m ²
2024	Q1	Location	Semi-industrial	Rue Darchis 4	4000	Liège	FSL Invest	1.500 m ²
2024	Q1	Location	Semi-industrial	Rue Ernest Solvay	4710	Liège	Ulex	1.980 m ²
2024	Q1	Acquisition	Semi-industrial	Avenue de l'Indépendance 85	4020	Liège	Willy Naessens Group	5.436 m ²

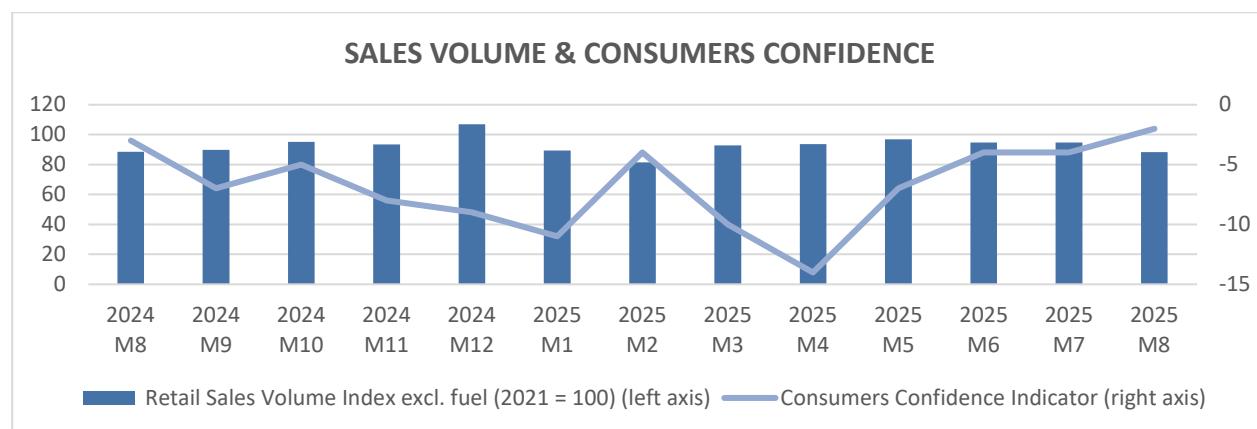
5.1.5 MARCHÉ DU COMMERCE DE DÉTAIL :

5.1.5.1 LES VENTES AU DÉTAIL RESTENT STABLES ALORS QUE LA CONFIANCE DES CONSOMMATEURS S'AMÉLIORE

L'indice du volume des ventes au détail a diminué de 7,0% en août par rapport au mois précédent, principalement en raison de la baisse des ventes de textiles, vêtements, chaussures et équipements ménagers. Cette baisse saisonnière est typique de ce mois d'été, car l'activité commerciale reste globalement stable.

Les retours des détaillants indiquent un chiffre d'affaires stable et des marges stables, confirmant que le marché a atteint une certaine stabilité par rapport à la volatilité rencontrée ces dernières années.

Parallèlement, l'indice de confiance des consommateurs s'est nettement amélioré, passant de -14 en avril à -1 en septembre. Les consommateurs belges affichent une vision plus optimiste des évolutions futures des prix et une meilleure perception de l'économie nationale, soutenant un sentiment plus positif dans le secteur de la vente au détail, à l'approche de la fin de l'année.



Source: National Bank of Belgium (NBB), Statbel

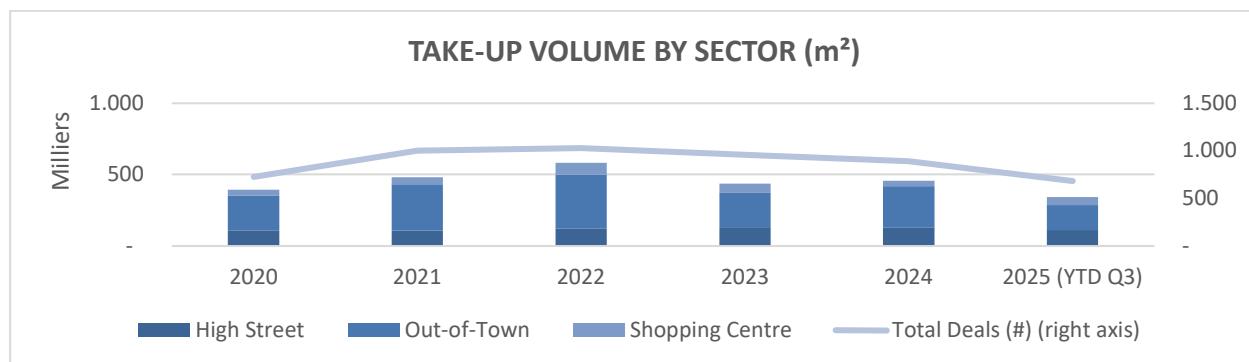
5.1.5.2 LA FORTE PRISE EN OCCUPATION DANS LE RETAIL AU TROISIÈME TRIMESTRE, SOUTENUE PAR LES CENTRES COMMERCIAUX PRINCIPAUX

La prise en occupation a atteint 123.000 m² sur base de 227 transactions au troisième trimestre 2025, portant le total annuel à 341.000 m². Le take-up annuel devrait atteindre 500.000 à 550.000 m², soutenu par un niveau d'activité sain.

Le segment des centres commerciaux a particulièrement bien performé ce trimestre, porté par de grandes locations telles que Delhaize et Dreamland dans les complexes commerciaux Cora.

Dans le segment des commerces de périphérie (Out-of-Town), TEDi reste le détaillant le plus actif, avec huit nouvelles ouvertures en 2025, suivi de Bon'Ap avec six transactions.

Dans les grandes enseignes, les marques de beauté et de cosmétiques font partie des catégories en expansion. Bien que le nombre d'acteurs actifs soit plus limité que dans la mode, ceux présents continuent de croître de manière sélective. Une autre tendance persistante dans les grandes enseignes est que les grandes marques internationales préfèrent réduire leur nombre de magasins mais se concentrent sur des emplacements plus stratégiques (flagship), ce qui souligne également l'écart de performance entre les localisations prime par rapport aux localisations secondaires.

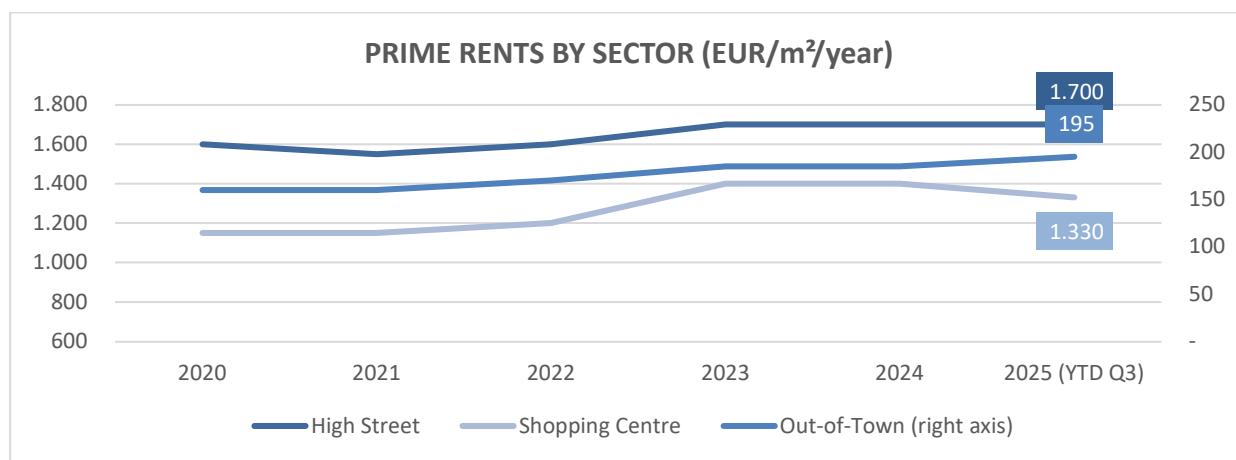


Source: Cushman & Wakefield

5.1.5.3 LES LOYERS PRIME AUGMENTENT LÉGÈREMENT DANS LE SEGMENT OUT OF TOWN

Les loyers prime restent globalement stables dans la plupart des segments commerciaux, à l'exception des commerces de périphérie (out-of-town), où les loyers prime sont passés à 195€/m²/an, pour les meilleurs parcs commerciaux. Cette hausse reflète une forte demande des occupants pour des parcs commerciaux modernes situés dans des emplacements stratégiques.

Dans les segments high-street et des centres commerciaux, les loyers prime restent inchangés et devraient rester stables dans la période à venir, soutenus par une activité de location constante et une demande stable dans les emplacements de choix.

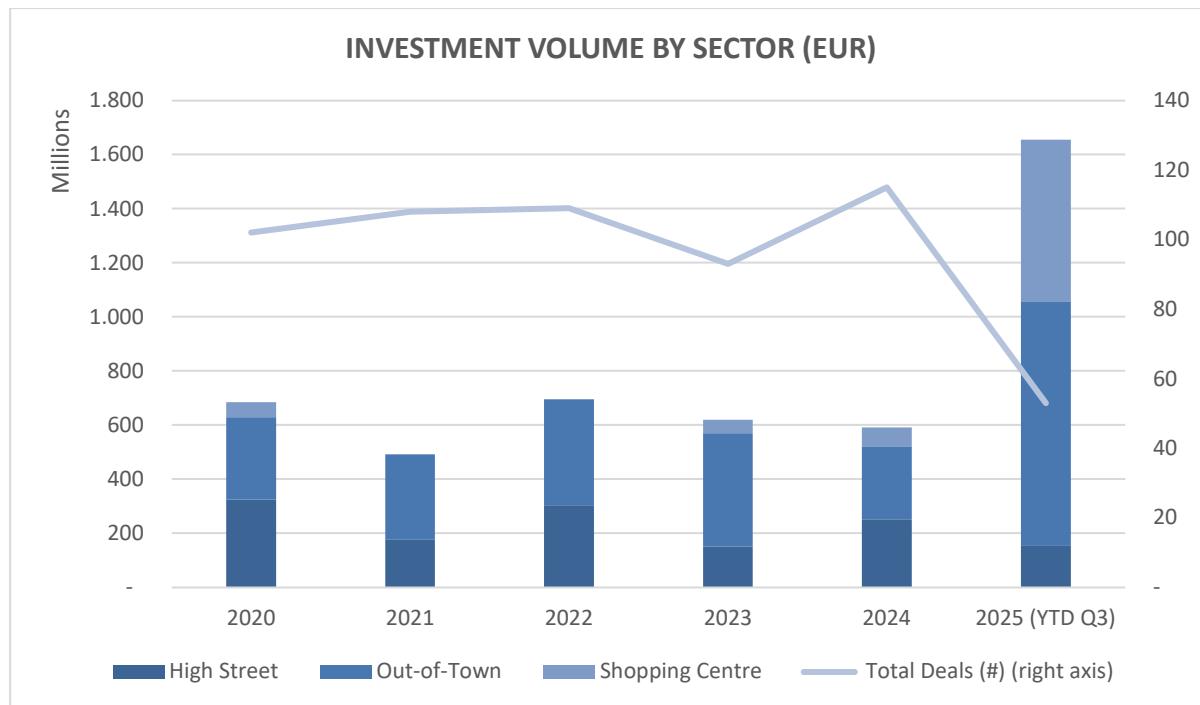


Source: Cushman & Wakefield

5.1.5.4 L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT EST FORTE, PORTÉE PAR DES TRANSACTIONS DE PORTEFEUILLE

Le volume des investissements dans segment retail a atteint 1,65 milliard d'euros depuis le début de l'année, marquant une année exceptionnelle pour le secteur. Le marché a été soutenu par plusieurs transactions de portefeuille à grande échelle, notamment l'acquisition par Mitiska des centres commerciaux Cora au troisième trimestre. Toutes les catégories d'actifs de détail ont bien performé ce trimestre, le portefeuille Olphibel (36 millions d'euros) se démarquant sur le segment high-street, ainsi que des cessions telles que Frunparks à Izegem et Sambreville, ainsi que la vente du Weyveld Retail Park à Zaventem mettant en lumière la poursuite de l'activité sur le marché du commerce de périphérie.

Les volumes d'investissement devraient encore augmenter d'ici la fin de l'année, avec plusieurs transactions importantes en cours, soutenues par une solide liquidité et un fort appétit des investisseurs. Les perspectives pour 2026 restent également prometteuses, avec des centres commerciaux majeurs comme Rive Gauche (Charleroi) et K à Courtrai qui devraient être commercialisés.

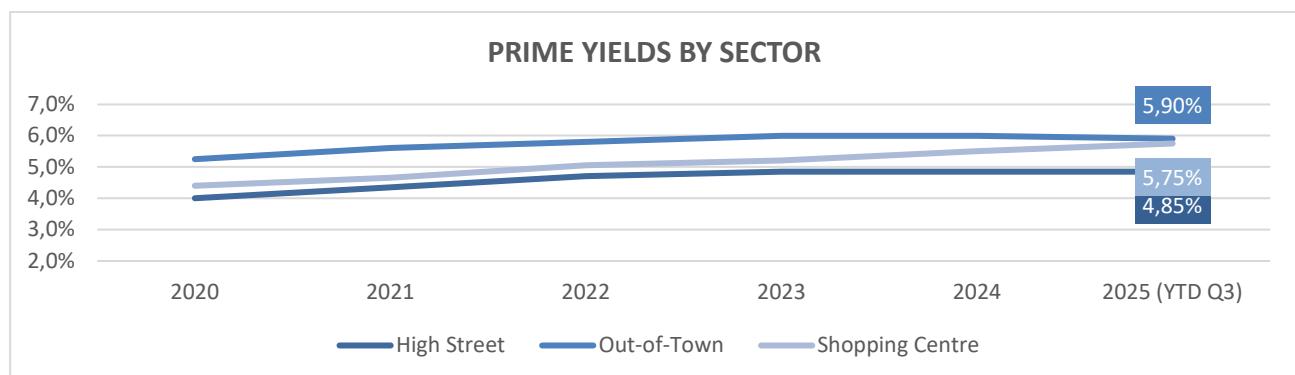


Source: Cushman & Wakefield

5.1.5.5 LES RENDEMENTS SONT STABLES ALORS QUE LE MARCHÉ TROUVE UN NOUVEL ÉQUILIBRE SUR LE COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE

Un ajustement des rendements a été observé dans le segment des centres commerciaux, avec des rendements de référence passant à environ 5,75%, contre 5,50%. Bien qu'aucune transaction n'ait encore confirmé ce niveau, une tendance vers 6,00% devient de plus en plus plausible et pourrait être validée par de futures transactions.

Les rendements pour les rues commerçantes (high-street) ainsi que pour les commerces de périphérie sont restés stables ce trimestre, alors que le marché continue de s'adapter à un environnement de taux d'intérêt élevé. Les investisseurs et les propriétaires semblent avoir accepté les niveaux de prix actuels, et aucun changement significatif de rendement n'est attendu à court terme. Dans l'ensemble, le marché s'est stabilisé.



Source: Cushman & Wakefield

5.1.5.6 PERSPECTIVES

- Le taux de croissance du PIB belge devrait rester stable en 2026, avant d'augmenter jusqu'à 1,5% en 2027.
- L'inflation devrait ralentir à 1,8% en 2026, ce qui pourrait atténuer les pressions sur les coûts et améliorer le sentiment global du marché.
- Les conditions de financement devraient rester stables dans la période à venir, offrant un climat d'investissement plus prévisible.
- La confiance des consommateurs s'améliore, se dirigeant vers un niveau positif après une longue période de négativité.
- La prise en occupation sur le segment retail devrait atteindre 500.000 à 550.000 m² d'ici la fin de l'année, grâce à une activité commerciale saine et un sentiment positif parmi les commerçants.
- Les loyers prime devraient se maintenir à la suite du récent ajustement à la hausse dans le segment du commerce de périphérie.
- Le volume des investissements a déjà largement dépassé le niveau de l'année dernière et devrait augmenter d'ici la fin de l'année, les perspectives pour 2026 restant prometteuses.

5.1.5.7 KEY OCCUPIER TRANSACTIONS 2025 Q3

Property	Submarket	Occupier	GLA (m ²)	Type
Bredabaan 1201, Schoten	Out-of-Town	Coolblue	1.755	Letting
Korenmarkt 1, Gent	High Street	Kruidvat	813	Letting
Cora Shopping Centres	Shopping Centre	Delhaize & Dreamland	28.000	Letting

5.1.5.8 KEY INVESTMENT TRANSACTIONS 2025 Q3

Property	Submarket	Buyer/Seller	GLA (m ²)	Price (Meur)
Cora Shopping Centres	Shopping Centre	Louis Delhaize / Mitiska	228.000	600 (e)
Olphibel Portfolio	High Street	Olphibel / QRF	3.573	36
Weyveld Retail Park	Out-of-Town	KBC / Mattimco-Sofimmco	19.560	43,6

5.1.6 MARCHÉ RÉSIDENTIEL DES APPARTEMENTS À LIÈGE

5.1.6.1 EVOLUTION DU PRIX MOYEN DES APPARTEMENT EN BELGIQUE

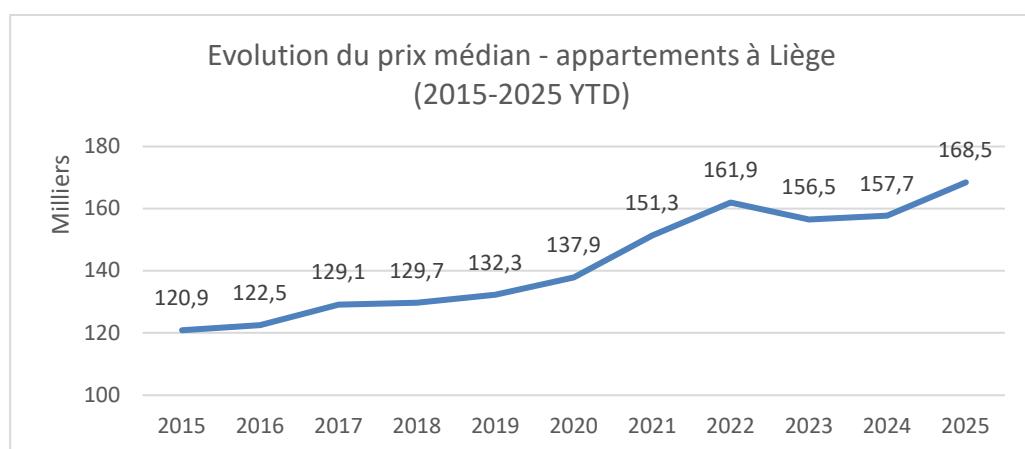
Selon le baromètre des notaires, un appartement dans notre pays a coûté 271.994 euros au 1er semestre 2025. Le prix moyen est resté au même niveau qu'en 2024 (+0,2%).

En Wallonie, le prix a augmenté de +3,9% à 206.297 euros. À Bruxelles, le prix d'un appartement a augmenté de +1,5%, pour atteindre un prix moyen de 295.068 euros. En Flandre, le prix moyen d'un appartement a baissé de -0,4% à 281.541 euros.

Si l'on se focalise sur les évolutions en région wallonne, c'est dans le Brabant wallon que l'on trouve les appartements wallons les plus chers avec un prix moyen de 262.403€, malgré une diminution de -1% lors du premier semestre par rapport au prix de 2024. Toutes les autres provinces wallonnes ont enregistré une hausse de la moyenne de leur prix. La plus forte augmentation a eu lieu dans les provinces de Namur et de Liège (+6,8%) avec un prix moyen de 210.339€ pour la première et de 200.920€ pour la seconde.

5.1.6.2 EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS À LIÈGE

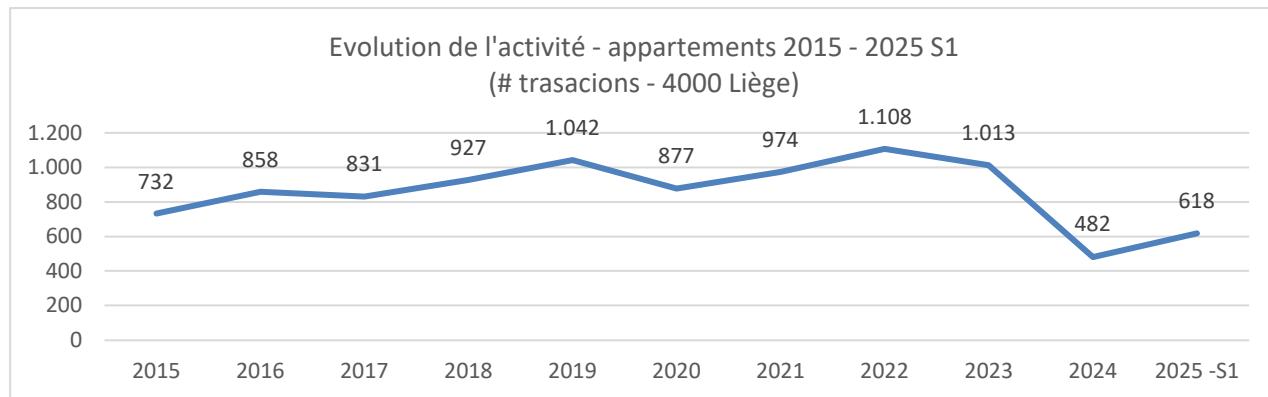
L'évolution des prix médians d'un appartement dans la commune de Liège au Q2-2025 a connu une hausse de 1,21% par rapport à la même période en 2024 et s'affiche désormais autour de 168.00€ (Statbel). La moyenne des prix médians enregistrés sur cinq ans, pour ce marché, s'élève à près de 155.000€.



5.1.6.3 EVOLUTION DE L'ACTIVITÉ SUR LA COMMUNE DE LIÈGE (APPARTEMENTS)

Du point de vue de l'activité sur le marché, le nombre de transactions observé sur le segment des appartements, au sein de la commune de Liège, a considérablement augmenté étant donné que le nombre de transaction enregistrées au 1er semestre 2025 (618) excède le total des transactions de 2024 (482) d'environ 28%. Ceci s'explique, en partie, par la baisse des droits d'enregistrement actée par le gouvernement wallon depuis le 1er janvier 2025.

Toujours selon les données de Stabel, le nombre de transaction est passé de 239 à 618, au cours des 6 premiers mois de 2025, ce qui représente une augmentation de +158% par rapport au 1er semestre de 2024.



5.1.6.4 APPARTEMENTS : CONSTRUCTION NEUVE VS CONSTRUCTION EXISTANTE

La part des appartements neufs dans notre pays au cours du dernier semestre était de 9%. À titre de comparaison, elle était de 11,1 % l'année dernière. En 2021, elle sera encore de 20,2%. En moyenne, un appartement neuf en Belgique coûtait 347.778 euros lors du dernier semestre. En 2024, il était de 337.743 euros.

En Wallonie, le prix moyen était de 278.308 euros lors du premier semestre 2025. L'année dernière, il était de 263.599 euros. À Bruxelles, ce prix moyen pour un appartement neuf était de 323.612€ lors des six premiers mois de cette année versus 360.839€ en 2024.

6 ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS¹

6.1 ÉTAT RÉSUMÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'€	Notes	30 sept 25	30 sept 24
Revenus locatifs	1	1.291	1.482
Charges relatives à la location	2	9	
RESULTAT LOCATIF NET		1.293	1.491
Récupération de charges immobilières	0	-4	
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	95	116	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-111	-69	
RESULTAT IMMOBILIER		1.277	1.534
Frais techniques	-78	-133	
Frais commerciaux	-8	-9	
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-15	
Frais de gestion immobilière	-115	-103	
Autres charges immobilières	-13	-14	
Charges immobilières		-214	-274
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		1.063	1.260
Frais généraux de la Société	-159	-160	
Autres revenus et charges d'exploitation	10	7	
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		914	1.107
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2	-14	-246
Autre résultat sur portefeuille	11	7	
RESULTAT D'EXPLOITATION		910	867
Revenus financiers	180	179	
Charges d'intérêts nettes	-252	-311	
Autres charges financières	-5	-4	
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-71	-278	
RESULTAT FINANCIER	3	-148	-414
Résultat des participations qui sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	0	0	
RESULTAT AVANT IMPOTS		762	453
Impôts (-)	-54	-54	
Exit tax	0	0	
RESULTAT NET DE LA PÉRIODE		708	399

Autres éléments du résultat global, après impôt sur le résultat

b) Eléments 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	335	115
--	----	-----	-----

RESULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PÉRIODE

Nombre d'actions de bases et diluées² 463.154 463.154

RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE, PART DU GROUPE, PAR ACTION DE BASE ET DILUÉE

15 2,25 1,11

¹ Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

² Au 30 septembre 2025 et au 30 septembre 2024, il n'y a aucun effet diluant.

7 ÉTAT RÉSUMÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en milliers d'EUR)	Notes	30 sept 25	31 mars 25
ACTIFS NON COURANTS		47.760	47.507
Immobilisations incorporelles		0	0
Immeubles de placement	4	41.388	41.387
Autres immobilisations corporelles		117	127
Actifs financiers non courants	5	6.255	5.992
ACTIFS COURANTS		357	524
Actifs détenus en vue de la vente		0	0
Créances commerciales		100	295
Créances fiscales et autres actifs courants		7	7
Trésorerie et équivalents de trésorerie		204	191
Comptes de régularisation		46	31
TOTAL ACTIF		48.117	48.031

PASSIF (en milliers d'EUR)	Notes	30 sept 25	31 mars 25
CAPITAUX PROPRES		25.321	25.110
Capital		22.067	22.067
Réserves		2.546	2.279
<i>Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers</i>		- 1.588	-1.197
<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>		1.724	2.015
Réserve pour actions propres		-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>		-755	-1.090
Résultat reporté exercices antérieurs		3.217	2.602
Résultat net de l'exercice		708	764
PASSIFS NON COURANTS		13.309	18.759
Dettes financières non courantes	6	13.309	18.759
Autres passifs financiers non courants		0	0
PASSIFS COURANTS		9.487	4.162
Dettes financières courantes	6	8.277	3.446
Dettes commerciales et autres dettes courantes	8	1.029	607
Comptes de régularisation		181	109
TOTAL PASSIF		48.117	48.031

8 ETAT RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers €	NOTES	30 sept 25	30 sept 24
Résultat net		708	399
Amortissements		19	27
Réduction de valeur (reprise -)		-4	-10
Résultat sur vente immeuble placement		0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	2	14	246
Résultat financier à exclure du flux opérationnel	3	148	414
Marge brute d'autofinancement		885	1.076
Variation du fonds de roulement		- 159	-179
Flux de trésorerie opérationnels nets		726	897
Acquisition d'immeubles de placement		0	0
Investissements sur immeubles de placement (travaux)		-17	-69
Investissements nets dans des titres de SIR		0	0
Acquisitions d'autres actifs financiers		0	0
Acquisitions d'immobilisations (in)corporelles		0	0
Cessions d'immeubles de placement		0	0
Cessions d'actifs financiers		0	0
Dividendes d'autres SIR et FIIS ¹	3	180	179
Flux de trésorerie d'investissement		163	110
Dividende payé		0	0
Diminution des lignes de crédit bancaires		-617	-240
Diminution des dettes de leasing		-2	-26
Intérêts payés	3	-252	-311
Autres frais financiers	3	-5	-5
Flux de trésorerie de financement		-876	-582
FLUX DE TRESORERIE TOTAUX DE LA PERIODE		13	425
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		191	84
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		204	509
FLUX DE TRESORERIE - TOTAUX DE LA PERIODE		13	425

¹ Les dividendes des autres SIR et FIIS ont été reclassés de flux de trésorerie de financement au flux de trésorerie d'investissement.

9 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	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
31-03-24	22.073	-5	-728	2643	-51	-1049	1.985	442	25.311
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-614				614		0
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée				-628			628		0
Affectation du résultat de l'exercice antérieur							442	-442	0
Variation de la juste valeur de la FIIS			145				-145		0
Transfert de réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers vers résultat reporté suite à la vente d'un bien immobilier			0				0		
Résultat de la période							0	399	399
<i>Autres éléments du résultat global</i>									
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global						115			115
Dividendes distribués							-924		-924
30-09-24	22.073	-5	-1.197	2.015	-51	-934	2.600	399	24.901
Résultat de la période								365	365
Autres éléments du résultat global :							-156		-156
Variation de la juste valeur des titres SIR									
31-03-25	22.073	-5	-1.197	2.015	-51	-1.090	2.600	764	25.110
Variation de la juste valeur des immeubles de placement			-520				520		0
Variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée				-291			291		0
Affectation du résultat de l'exercice antérieur							764	-764	0
Variation de la juste valeur de la FIIS			128				-128		0
Résultat de la période								708	708
Autres éléments du résultat global									
- Variation de la juste valeur des actifs financiers par le biais des autres éléments du résultat global						335			335
Dividendes distribués							-832		-832
30-09-25	22.073	-5	-1.588	1.724	-51	-755	3.215	708	25.321

10 NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

10.1 PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

10.1.1 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 2025 au 30 septembre 2025 ont été arrêtés par l'administrateur unique, Moury Management SA, lors du Conseil d'Administration du 4 décembre 2025.

10.1.2 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 2025.

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 2025, et n'ayant pas été appliquées de manière rétroactive dans les présents états financiers.

10.1.3 RÉSUMÉ DES CHANGEMENTS DANS LES PRINCIPES COMPTABLES

En avril 2024, l'IASB a publié l'IFRS 18, qui remplace IAS 1 – Présentation des états financiers. L'IFRS 18 introduit de nouvelles exigences pour la présentation dans le compte de résultat, incluant des sous-totaux spécifiés. De plus, les entités doivent classer l'ensemble des produits et charges dans l'une des cinq catégories du compte de résultat :

- Opérationnel,
- Investissement,
- Financement,
- Impôts sur le résultat,
- Activités abandonnées,

dont les trois premières sont nouvelles.

La norme introduit également de nouvelles mesures de gestion définies par la direction, des sous-totaux spécifiques des produits et charges, ainsi que de nouvelles exigences concernant l'agrégation et la désagrégation des informations fondées sur les « rôles » identifiés des postes dans les états financiers primaires (PFS) et les notes.

En outre, certaines modifications ont été apportées à IAS 7 – Tableau des flux de trésorerie, notamment la modification du point de départ pour déterminer les flux liés aux activités d'exploitation : passage du résultat au résultat opérationnel, et suppression de l'ajustement pour les charges/produits financiers facultatifs. D'autres amendements ont également été apportés à plusieurs normes.

L'IFRS 18, ainsi que les amendements aux autres normes, sont applicables pour les périodes de reporting commençant le 1er janvier 2027, les périodes intermédiaires étant incluses. L'IFRS 18 s'applique rétroactivement.

La Société a procédé à une première analyse afin d'identifier tout impact potentiel ayant une incidence principale sur les états financiers et est arrivé à la conclusion qu'Immo Moury se définit comme une société d'investissement dans des actifs.

Bien que l'adoption de la norme IFRS 18 n'ait aucun impact sur le résultat net de l'entité, la présentation de ses états financiers sera modifiée. L'entité analyse actuellement l'impact de l'IFRS 18 sur ses états financiers, qui sera également déterminé par la mise à jour du cadre réglementaire (Arrête Royal relatif aux SIR).

Aucun impact significatif n'est attendu sur les états financiers futurs des autres nouvelles Normes, Interprétations et Amendements, entrant en vigueur après le 1^{er} janvier 2025, et n'ayant pas été appliquées de manière rétroactive dans les présents états financiers.

10.1.4 NOTES

Note 1. INFORMATIONS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ¹

En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres SIR et FIIS		Non affecté		TOTAL	
	30 09 25	30 09 24	30 09 25	30 09 24	30 09 25	30 09 24	30 09 25	30 09 24	30 09 25	30 09 24	30 09 25	30 09 24	30 09 25	30 09 24
Revenus locatifs nets	152	142	225	212	524	756	392	381	0	0	0	0	1.293	1.491
<i>Pourcentage par secteur</i>	<i>12%</i>	<i>10%</i>	<i>17%</i>	<i>14%</i>	<i>41%</i>	<i>51%</i>	<i>30%</i>	<i>26%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
Variation de la juste valeur des immeubles	89	77	95	354	-230	-593	32	-84	0	0	0	0	- 14	-246
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits et charges d'exploitation											-369	-379	-369	-379
Résultat d'exploitation													910	867
Résultat financier									223	261	<i>-371</i>	<i>- 675</i>	<i>- 148</i>	-414
Impôts et exit tax											-54	-54	- 54	- 54
Résultat de la période													708	399

¹ Établie conformément à la norme IFRS 8

En milliers €	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres SIR et FIIS		Non affecté		TOTAL	
	30 09 25	31 03 25	30 09 25	31 03 25	30 09 25	31 03 25	30 09 25	31 03 25	30 09 25	31 03 25	30 09 25	31 03 25	30 09 25	31 03 25
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente	5.241	4.965	8.439	8.531	17.430	17.645	10.278	10.246	0	0	0	0	41.388	41.387
<i>Pourcentage par secteur</i>	13%	12%	20%	21%	42%	43%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales (hors IFRIC 21)	20	0	0	17	30	0	50	15	0	0	0	0	100	32
Actifs financiers non courants	9	9	42	41	0	0	4	0	4.583	4.205	1618	1.732	6.256	5.992
Actif sectoriels	5.270	4.974	8.481	8.589	17.460	17.645	10.332	10.261	4.583	4.205	1.618	1.732	47.744	47.406
<i>Pourcentage par secteur</i>	11%	10%	18%	18%	37%	37%	22%	22%	10%	9%	3%	4%	100%	100%
Autres actifs non repris ci-dessus		0		0		0		0		0	373	620	373	620
ACTIF													48.117	48.031
Acquisition en immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux activés en immeubles de placement	0	0	0	69	17	0	0	0	0	0	0	0	17	69
Investissements en immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39	0	39
Amortissements des immobilisations (in)corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19	49	19	49

Note 2. INFORMATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE¹

En milliers €	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres SIR et FIIS		Non affecté		Total	
	30 09 25	30 09 24	30 09 25	30 09 24	30 09 25	30 09 24	30 09 25	30 09 24	30 09 25	30 09 24	30 09 25	30 09 24
Revenus locatifs nets	912	1.123	7	7	374	361	-	-	-	-	1.293	1.491
<i>Pourcentage par secteur</i>	71%	75%	1%	0%	29%	24%	0%	11%	0%	0%	100%	111%
Variation de la juste valeur des immeubles	129	-146	0	10	-143	-110	0	0	0	0	-14	-246
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									-369	-379	-369	-379
Résultat d'exploitation											910	867
Résultat financier							223	261	-371	-675	-148	-414
Impôts et exit tax									-54	-54	-54	-54
Résultat de la période											708	399

¹ Établie conformément à la norme IFRS 8

En milliers €	Liège	Bruxelles		Hainaut		Titres SIR et FIIS		Non affecté		TOTAL	
		30 09 25	31 03 25	30 09 25	31 03 25	30 09 25	31 03 25	30 09 25	31 03 25	30 09 25	31 03 25
Immeubles de placement et détenus en vue de la vente		30.542	30.398	269	269	10.577	10.720	0	0	41.388	41.387
Pourcentage par secteur		74%	73%	1%	1%	26%	26%	0%	0%	100%	100%
Créances commerciales (hors IFRIC 21)		74	32	0	0	26	0	0	0	100	32
Actifs financiers non courants		54	54	1	1	0	0	4.583	4.205	1.618	1.732
Actif sectoriels		30.670	30.484	270	270	10.603	10.720	4.583	4.205	1.618	1.732
Pourcentage par secteur		64%	64%	1%	1%	22%	23%	10%	9%	3%	4%
Autres actifs non repris ci-dessus										373	620
ACTIF										48.117	48.031
Acquisition en immeubles de placement		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux activés en immeubles de placement		17	69	0	0	0	0	0	0	17	69
Investissements en immobilisations (in)corporelles		0	0	0	0	0	0	0	39	0	55
Amortissements des immobilisations (in)corporelles		0	0	0	0	0	0	0	49	19	48

Note 3. REVENUS LOCATIFS

En milliers €	30 sept 25	30 sept 24
Revenus locatifs	1.291	1.482
Loyers perçus	1.299	1.489
Indemnités de rupture anticipée de bail	2	3
Gratuités locatives	-10	-10

Les loyers perçus au cours de la période sont en diminution de 13% par rapport à la même période de l'exercice précédent. Ceci s'explique principalement par le départ du locataire de l'immeuble situé avenue des Tilleuls à Liège au 1^e janvier 2025 qui a engendré une perte de loyer sur le premier semestre 2025-2026 de € 245 milliers.

Les loyers futurs qui seront perçus de manière certaine par Immo Moury sont présentés dans la note 6 du rapport annuel 2025.

Note 4. VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'€	30 sept 25	30 sept 24
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-15	-246
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	266	466
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-281	-713

La variation de juste valeur des immeubles de placements s'élève à € - 14 milliers au 30 septembre 2025 contre € -246 milliers au 30 septembre 2024. La variation négative importante du premier semestre 2024-2025 était liée à la diminution de valeur de l'immeuble situé avenue des Tilleuls à Liège pour lequel le locataire avait donné son renon et qui est désormais valorisé à sa valeur résiduelle.

Note 5. RÉSULTAT FINANCIER

En milliers d'€	30 sept 25	30 sept 24
Résultat financier	-148	-414
Revenus financiers	180	179
Charges d'intérêts nettes	-252	-311
Autres charges financières	-5	-4
Variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	-114	-359
Variations de la juste valeur des autres actifs financiers	43	81

Les revenus financiers sur le premier semestre concernent les dividendes perçus sur les titres d'autres SIR.

Les charges d'intérêts concernent les intérêts sur les lignes de crédits court terme. Les intérêts relatifs à la location du siège social ne sont pas significatifs.

La variation de juste valeur négative 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.

La valorisation à la juste valeur des instruments de couverture s'élève, au 30 septembre 2025, à un actif total de 1.610 milliers contre € 1.724 milliers au 31 mars 2025, soit une variation négative de € 114 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 € 2.358 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 € 43 milliers.

Note 6. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

en milliers €	30 sept 25		31 mars 25	
	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	41.387	0	41.825	0
Acquisition	0	0	0	0
Autres investissements (travaux activables)	17	0	69	0
Cession	0	0	0	0
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0
Variation de la juste valeur	-15	0	-507	0
Valeur comptable en fin de période	41.388	0	41.387	0
Portefeuille d'immeubles à la clôture	41.388		41.387	

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 € 41.169 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 € 219 milliers au 30 septembre 2025.

Le portefeuille d'immeubles est stable au 30 septembre 2025 comparé au 31 mars 2025.

Concernant l'immeuble situé avenue des Tilleuls à Liège, l'expert immobilier valorise l'immeuble comme projet de redéveloppement en immeuble à appartements conformément au permis obtenu en janvier 2022. La valorisation est basée sur un prix au mètre carré de laquelle sont déduits les coûts afférents au redéveloppement (coûts de construction, bénéfice de promotion, coûts intercalaires). Cette méthode de valorisation est identique à celle utilisée lors de la clôture annuelle au 31 mars 2025.

Le processus de valorisation du portefeuille immobilier est inchangé par rapport au passé et est décrit en détail dans la note 19 du Rapport Annuel 2025.

De plus, l'expert immobilier Cushman souligne que toutes les évaluations sont des opinions professionnelles sur une base déterminée, associées à des hypothèses appropriées ou à des hypothèses particulières. Une évaluation se conçoit comme une meilleure estimation de valeur fondée sur un certain nombre de paramètres, points de comparaison et tendances du marché. Si certains éléments ne sont pas (ou peu) disponibles, un certain degré de subjectivité pourrait inévitablement intervenir d'un cas à l'autre. Il en va de même du degré de certitude, ou de probabilité, que l'opinion de l'expert sur la valeur coïncide exactement avec le montant obtenu en cas de vente effective à la date d'évaluation.

La valeur d'un actif immobilier peut changer de manière substantielle, et ce même sur de courtes périodes, et par conséquent leur opinion de valeur est susceptible de varier de manière significative si la date d'évaluation devait changer.

Note 7. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

En milliers d'€	30 sept 25	31 mars 25
Actifs financiers non courants	6.255	5.992
Participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées	2.225	1.890
Participation dans un fonds d'investissement immobilier spécialisé avec option de vente	2.358	2.315
Instruments de couverture autorisé	1.610	1.724
Autres	62	63

Au 30 septembre 2025, les actifs financiers non courants consistent principalement en titres d'autres SIR pour un montant de € 2.225 milliers et en titres dans une FIIS avec option croisée d'achat/vente pour un montant de € 2.368 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 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	WDP	Total
Au 31 mars 2024	26.833	11.500	38.333
Acquisitions			
Souscriptions			
Cessions (-)			
Au 30 septembre 2024	26.833	11.500	38.333
Acquisitions			
Souscriptions			
Cessions (-)			
Au 31 mars 2025	26.833	11.500	38.333
Acquisitions			
Souscriptions			
Cessions (-)			
Au 30 septembre 2025	26.833	11.500	38.333

En valeur d'acquisition	Cofinimmo	WDP	Total
Au 31 mars 2024	2.574	406	2.980
Acquisitions			
Souscriptions			
Cessions (-)			
Au 30 septembre 2024	2.573	406	2.979
Acquisitions			
Souscriptions			
Cessions (-)			
Au 31 mars 2025	2.573	406	2.979
Acquisitions			
Souscriptions			
Cessions (-)			
Au 30 septembre 2025	2.573	406	2.979

En juste valeur	Cofinimmo	WDP	Total
Au 31 mars 2024	1.627	304	1.931
Acquisitions			
Souscriptions			
Cessions (-)			
Variation de la juste valeur	143	-29	114
Au 30 septembre 2024	1.770	275	2.045
Acquisitions			
Souscriptions			
Cessions (-)			
Variation de la juste valeur	-132	-23	-155
Au 31 mars 2025	1.638	252	1.890
Acquisitions		0	
Souscriptions			
Cessions (-)			
Variation de la juste valeur	342	-7	335
Au 30 septembre 2025	1.980	245	2.225

Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 30 septembre 2024	-803	-131	-934
---	-------------	-------------	-------------

Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2025	-936	-154	-1.090
--	-------------	-------------	---------------

Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 30 septembre 2025	-593	-161	-754
---	-------------	-------------	-------------

Le poste "Autres " en actifs financiers non courants s'élevant à € 62 milliers consiste en garanties locatives obtenues sous forme numéraire.

Note 8. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

En milliers d'€	30 sept 25	31 mars 25
Dettes financières non courantes	13.309	18.759
Straight loan BNP	1.900	6.900
Straight loan BELFIUS	10.995	11.445
Dettes de location financement	359	358
Garanties locatives reçues	55	56
Dettes financières courantes	8.277	3.446
Avance à terme fixe CBC	50	217
Avance à terme fixe BNP	3.200	3.200
Straight loan BNP	5.000	0
Dettes de location financement	27	29
En milliers d'€	30 sept 25	30 sept 24
Etat du résultat global	252	311
Charges d'intérêts sur les lignes de crédit	252	311

Le straight loan de € 5.000 milliers octroyé par BNP en janvier 2021 est échu au 31 janvier 2026. Il est donc classé à court terme au 30 septembre 2025. Toutefois, en octobre 2025, un nouveau crédit revolving a été octroyé par BNP qui prendra fin au 31 janvier 2033.

La juste valeur des dettes de location de financement s'élève à € 313 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).

Note 9. RATIO D'ENDETTEMENT

Le ratio d'endettement d'Immo Moury est passé de 49,26% au 31 mars 2025 à 48,63% au 30 septembre 2025. Le calcul du ratio d'endettement se détaille comme suit :

En milliers d'EUR	30 sept 25
Passif	22.797
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	-181
Total du passif pris en compte pour le calcul du ratio (numérateur) :	22.616
Total des rubriques de l'Actif du bilan	48.117
Instruments de couverture autorisés comptabilisés à l'Actif du bilan	-1.610
Total de l'actif du bilan pris en compte pour le calcul du ratio (dénominateur)	46.507
Taux d'endettement au 30 septembre 2025	48,63%

Note 10. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

En milliers d'€	30 sept 25	31 mars 25
Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.030	608
Fournisseurs	14	16
Factures à recevoir	40	42
Locataires	0	0
Impôts, rémunérations et charges sociales	144	550
Dividendes	832	0

L'Assemblée générale ordinaire du 9 septembre 2025 a approuvé un dividende brut par action de 1,8 euros (soit 1,26 euros net par action avec un précompte mobilier de 30%).

Le dividende de € 832 milliers est payable le 17 octobre 2025 suivant décision du conseil d'administration.

Note 11. RÉSULTAT PAR ACTION

(En nombre d'actions)	30 sept 25	30 sept 24
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'€)	708	399
Résultat global de la période (en milliers d'€)	1.043	514
Résultat net de la période par action de base et diluée en €	1,53	0.86
Résultat global de la période par action de base et diluée en €	2,26	1,11

(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 2024 et 30 septembre 2025, il n'y a aucun effet diluant.

Note 12. INSTRUMENTS FINANCIERS

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

La sensibilité au risque de liquidité est détaillée dans le rapport au 31 mars 2025. De plus, Immo Moury dispose d'un montant encore disponible sur ses lignes de crédit de 2.755 milliers non prélevé au 30 septembre 2025 avec un taux d'endettement de 48,63%.

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

Une augmentation du taux d'intérêt Euribor de 0,25 % générera une augmentation de la charge d'intérêts annuelle de € 26 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 2025, sa juste valeur comptabilisée en « Actifs financiers non courants » s'élève à € 202 milliers (contre € 207 milliers au 31 mars 2025).

- 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 2025, sa juste valeur comptabilisée en « Actifs financiers non courants » s'élève à € 1.185 milliers (contre € 1.278 milliers au 31 mars 2025).
- 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 2025, sa juste valeur comptabilisée en « Actifs financiers non courants » s'élève à € 223 milliers (contre € 239 milliers au 31 mars 2025).

Au 30 septembre 2025, le résultat financier comprend une charge de € 114 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 d'Immo Moury. 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 les instruments financiers 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 € 210 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 2025 comprend également un produit de € 43 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 13. ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'évènements qui seraient survenus après le 30 septembre 2025 et qui pourraient avoir une incidence sur la situation financière au 30 septembre 2025, mis à part le renouvellement, en octobre 2025, par BNP Paribas de la ligne de crédit revolving échue en janvier 2026 d'un montant de € 5.000 milliers.

Note 14. 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 2025, les garanties bancaires s'élèvent à € 642 milliers (contre € 661 milliers au 31 mars 2025).

Promesse d'acquisition d'immeubles

Immo Moury n'a pas d'engagement concernant une acquisition d'immeubles au 30 septembre 2025.

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 apporteuses 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 2025, 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 ».

11 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.

12 RAPPORT DU COMMISSAIRE

Deloitte.



Immo Moury SA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 30 septembre 2025

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire de Immo Moury SA pour le semestre clôturé le 30 septembre 2025

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 clôturée le 30 septembre 2025, 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 14.

12.1 RAPPORT SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE INTERMÉDIAIRE

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire de Immo Moury SA (« la société »), 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 48 117 (000) EUR et le bénéfice de la période s'élève à 708 (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.

12.1.1 Étendue 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.

12.1.2

12.1.3 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 Jo Van Baelen

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 2025	courant juillet 2026
Assemblée générale ordinaire	8 septembre 2026
Paiement du dividende	19 octobre 2026
Publication du rapport semestriel au 30 septembre 2025	18 décembre 2026

12.1.4 POUR TOUTES INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

Gilles-Olivier Moury

Sonia Laschet

Administrateur

Directrice financière

Tél : 04/221.03.10

Tél : 04/221.03.10

gomoury@immomoury.com

slaschet@immomoury.com