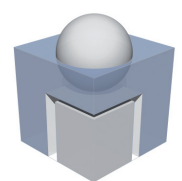




RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2015



IMMOMOURY

SOMMAIRE

CHIFFRES CLÉS	00
QUI SOMMES-NOUS ?	01
MESSAGE DU PRÉSIDENT	02
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT STATUTAIRE	03
DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE	03
FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	04
STRATÉGIE ET POLITIQUE D'IMMO MOURY	05
INFORMATIONS BOURSIÈRES	06
RAPPORT DE GESTION DU GÉRANT STATUTAIRE	07
RAPPORT IMMOBILIER	33
RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS	43
ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS	48
RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS	77
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	79
FICHE INFORMATIVE ET CALENDRIER FINANCIER	80

CHIFFRES-CLÉS¹

(en milliers d'EUR)	31 mars 2015	31 mars 2014
PATRIMOINE		
Juste valeur du portefeuille immobilier	20.969	20.634
Juste valeur du portefeuille titres SIR	3.970	3.202
Total portefeuille	24.939	23.836
Taux d'occupation des immeubles ²	98,2%	99,3%
Ratio d'endettement ³	7,8%	8,8%
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
Résultat locatif net	1.973	1.895
Résultat immobilier	1.889	1.783
Résultat d'exploitation des immeubles	1.535	1.423
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.336	1.286
Résultat sur vente d'immeubles de placement	44	13
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-350	-407
Résultat d'exploitation	1.030	892
Résultat financier	-61	-53
Impôts	-54	-13
Résultat net de l'exercice	915	825
Autres éléments du résultat global	746	-40
Résultat global de l'exercice	1.661	785
<i>Résultat net de l'exercice, hors variation de la juste valeur du portefeuille immobilier</i>	<i>1.265</i>	<i>1.232</i>
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		
Total des actifs non courants	24.455	23.860
Total des actifs courants	826	1.032
Total des actifs	25.281	24.893
Total des capitaux propres	23.266	22.668
Total des passifs non courants	576	687
Total des passifs courants	1.439	1.538
Total du passif	25.281	24.893
L'ACTION IMMO MOURY		
Nombre d'actions souscrites (en nombre d'actions)	463.154	463.154
Valeur nette d'inventaire (en €) ⁴	50,35	49,05
Dividende brut par action (en €)	2,3000	2,3000
Dividende net par action (en €)	1,7250	1,7250
Cours de bourse au 31 mars (en €)	55,02	57,25
Cours de bourse moyen au cours de l'exercice (en €) ⁵	50,43	59,05
Rendement dividendaire brut (en %) ⁶	4,56%	3,89%
Rendement dividendaire net (en %)	3,42%	2,92%

1. Il s'agit de chiffres clés établis sur base statutaire. Immo Moury prépare en effet uniquement des comptes statutaires. Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.
2. Le taux d'occupation des immeubles est calculé comme le ratio entre la juste valeur des biens loués à la date de clôture et le total du portefeuille immobilier déduction faite des terrains, des immeubles en construction et des immeubles détenus en vue de la vente.
3. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 §1^{er} alinéa 2,3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et le total du passif.
4. Valeur obtenue en divisant l'actif net d'Immo Moury par le nombre d'actions émises sous déduction des actions propres détenues par la société à la date de clôture.
5. Le cours de bourse moyen est calculé comme la moyenne des cours de clôture de l'action Immo Moury au cours de l'exercice.
6. Valeur obtenue en divisant le dividende brut par le cours de bourse moyen de l'exercice.

QUI SOMMES-NOUS ?

Immo Moury SCA a été constituée le 18 juillet 2007 et a été agréée en qualité de Sicafi belge le 21 août 2007. Depuis le 7 novembre 2014, Immo Moury SCA a acquis le statut de société immobilière réglementée publique.

Au 31 mars 2015, la juste valeur du portefeuille de Immo Moury s'élève à € 24.939 milliers.

Le portefeuille immobilier actuel est constitué d'immeubles et d'un terrain situés essentiellement en province de Liège mais également ailleurs en région wallonne et en région bruxelloise, dont la juste valeur s'élève à € 20.969 milliers au 31 mars 2015. Les immeubles en portefeuille au 31 mars 2015 représentent une surface de 37.782 m² et de 11.167 m² de terrain à développer.

Le portefeuille est également constitué de titres d'autres sociétés immobilières réglementées dont la juste valeur est de € 3.970 milliers selon le cours de bourse au 31 mars 2015.

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

Immo Moury SCA est cotée sur le premier marché de Euronext Brussels depuis le 30 juin 2008 et la capitalisation boursière est d'environ € 25,1 millions suivant le cours de bourse de l'action Immo Moury au 3 juillet 2015.

MESSAGE DU PRÉSIDENT

- ➔ Résultat net de l'exercice de € 915 milliers
- ➔ Proposition à l'assemblée générale ordinaire d'un dividende brut de 2,3000 euros par action, soit un dividende net de 1,7250 euros
- ➔ Rendement dividendaire brut de 4,56 % et net de 3,42 % par rapport au cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice
- ➔ Taux d'occupation de 98,2 % au 31 mars 2015

Mesdames, Messieurs,
Chers actionnaires,

L'exercice 2014/2015 a été marqué par l'obtention de l'agrément en tant que Société Immobilière Réglementée (ci-après «SIR») en novembre 2014, par l'acquisition de la Résidence Vitra en cours de construction à Liège ainsi que par des travaux réalisés dans plusieurs biens immobiliers pour un montant total de près de € 500 milliers d'euros.

Au 31 mars 2015, le portefeuille d'Immo Moury s'élève à 25 millions (y compris 4 millions d'euros de titres d'autres SIR). Le résultat net s'élève à 0,9 millions d'euros et le résultat net hors variation de la juste valeur du portefeuille s'élève à près de 1,3 millions d'euros (contre près de 1,2 millions au 31 mars 2014).

Le ratio d'endettement de Immo Moury au 31 mars 2015 se situe au niveau peu élevé de 7,8 %, ce qui dégage une marge d'endettement importante pour effectuer des investissements immobiliers significatifs dans le futur.

Le gérant statutaire a décidé de proposer à l'assemblée générale des actionnaires du 8 septembre 2015 le paiement d'un dividende brut par action de 2,3000 euros (soit 1,7250 euros net par action), ce qui correspond à un rendement dividendaire brut de 4,56 % sur base du cours moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice. En outre, le payout s'établit à 84 % du résultat net hors variation de la juste valeur du portefeuille.

À court terme, Immo Moury continuera sa politique de rénovation du patrimoine existant et envisage des investissements dans les secteurs du commerce et du résidentiel.

Pour terminer, je tiens à remercier au nom du Conseil d'administration du gérant, l'ensemble de nos collaborateurs, partenaires et actionnaires, qui ont contribué à notre succès avec enthousiasme. Je les remercie plus particulièrement pour la confiance qu'ils nous ont témoignée

depuis l'introduction en bourse et qu'ils continueront, je l'espère, à nous témoigner dans le futur.

WL Consulting SPRL,
représentée par M. Willy Legros,
président du Conseil d'administration de
Moury Management SA, gérant statutaire.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT STATUTAIRE

Moury Management SA est l'associé commandité et gérant statutaire unique d'Immo Moury SCA. Moury Management a pour objet exclusif la gestion de la société immobilière réglementée Immo Moury et n'exerce aucun autre mandat. Moury Management SA est représentée par son Conseil d'administration qui est composé comme suit :

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

DIRIGEANTS EFFECTIFS ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

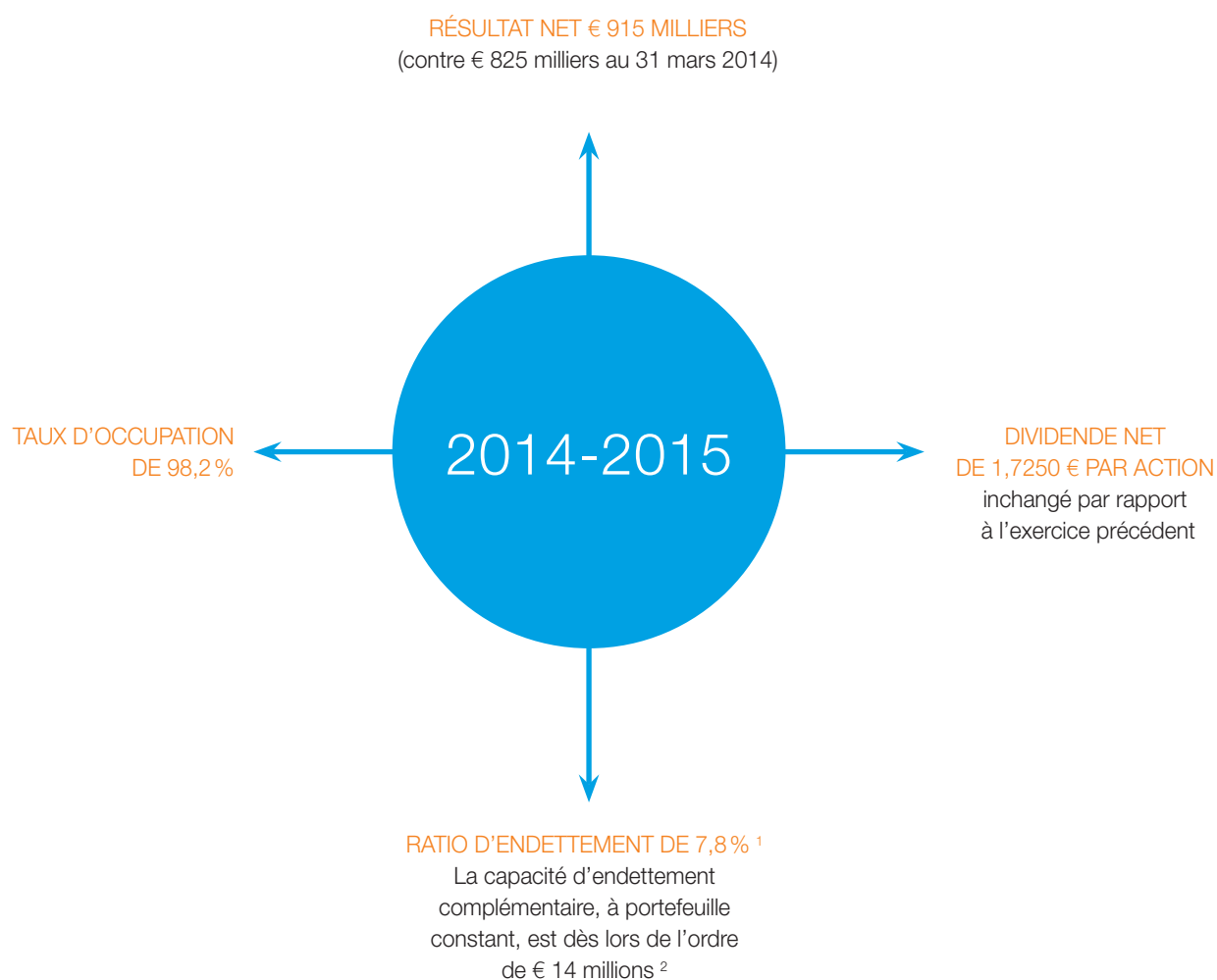
Conformément à l'article 39 de la loi du 3 août 2012, la direction effective d'Immo Moury est confiée à Messieurs Georges Moury et Gilles-Olivier Moury, tous deux administrateurs de Moury Management SA. Messieurs Moury exercent cette fonction à titre gratuit.

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

1. Dirigeant effectif

2. Dirigeant effectif

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE



1. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 § 1^{er}, alinea 2, 3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (€ 1.967 milliers) et le total du passif (€ 25.281 milliers).

2. Calculé comme l'endettement complémentaire disponible avant d'atteindre le plafond d'endettement de 65 % repris dans l'article 23 de l'AR du 13 juillet 2014, relatif aux SIR (soit € 1.967 milliers / 7,8 % x 65 % = 1.967 milliers).

STRATÉGIE ET POLITIQUE D'IMMO MOURY

Immo Moury poursuit une stratégie qui consiste à détenir ses immeubles pour compte propre pour une longue durée, les maintenir en parfait état locatif, y faire les travaux nécessaires pour les maintenir en parfaite conformité avec la réglementation existante et y apporter de la valeur ajoutée en les adaptant aux attentes des locataires et plus généralement de développer son portefeuille immobilier de manière prudente.

Cette stratégie est mise en œuvre, d'une part, par l'exécution de travaux de rénovation sur les biens immobiliers inoccupés et, d'autre part, par l'étude de dossiers d'investissement en ce qui concerne l'acquisition, la construction, la rénovation, l'extension ou, plus généralement, le développement de bâtiments.

À court terme, la Société a pour objectif de remettre en état les immeubles de placement inoccupés en vue de trouver rapidement des preneurs et de maintenir ainsi un taux d'occupation proche de 100 %.

À long terme, elle entend mettre en œuvre une stratégie de croissance prudente qu'elle souhaite traduire par plusieurs investissements et a pour objectif d'atteindre une taille critique suffisante pour améliorer la liquidité de ses actions ainsi que de diversifier davantage son portefeuille.

La Société exécute cette stratégie en concluant des accords :

- avec des exploitants pour acquérir ou construire des biens qui leur seront loués ;

- avec des promoteurs et entrepreneurs pour acquérir des biens en état futur d'achèvement ;

- avec des tiers pour réaliser des opérations qui dépasseraient la capacité d'investissement de la Société ou pour bénéficier de compétences locales ou sectorielles spécifiques.

La conjoncture économique n'a pas permis à Immo Moury de croître au rythme qu'elle avait escompté.

Toutefois, depuis son agrément, la Société a déjà investi € 14 millions dans son patrimoine immobilier, ce qui représente une croissance de 77 % de sa valeur initiale en 7 ans.

La Société ne bénéficie d'ailleurs aujourd'hui plus de dérogation à la règle suivant laquelle plus de 20 % des actifs ne peuvent être placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.

La Société réitère sa volonté de poursuivre sa croissance et d'accroître la diversification de ses actifs.

Le management est à l'étude de projets d'investissement et reste attentif à toute forme d'opportunités qui pourraient se présenter et qui entrent dans la stratégie prudente du management.

Les critères d'acquisition ou de développement suivants résument la stratégie d'Immo Moury :

- bail de longue durée ;
- locataires de qualité ;
- possibilité d'acquisition via la reprise de sociétés immobilières ;
- localisations de premier plan du bien ;
- investissements privilégiés entre 1 et 5 millions d'euros sur la base de bâtiments loués à plus de 75 % ;
- bâtiments polyvalents et de qualité ;
- terrains à bâtir.

La Société est prête à saisir toute opportunité d'investissement qui s'offrirait à elle et qui correspondrait à ses critères d'acquisition et développement.

INFORMATIONS BOURSIÈRES

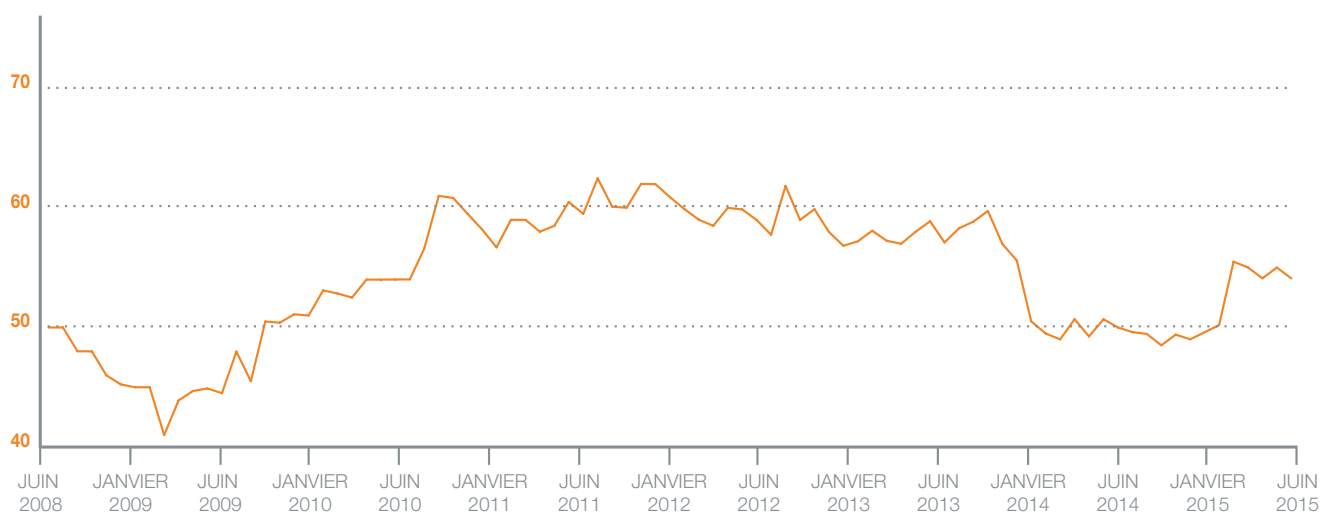
Au 31 mars 2015, la valeur nette d'inventaire est égale à € 50,35 contre un cours de bourse de € 55,02.

Au 31 mars 2014, la valeur nette d'inventaire était égale à € 49,05 contre un cours de bourse de € 57,25.

IMMOU
LISTED
NYSE
EURONEXT

ISIN :	BE0003893139
Code Euronext :	BE0003893139
Marché :	EURONEXT BRUXELLES
Type :	Actions - Actions ordinaires - Double fixing
Compartiment :	C (Small caps)

COURS IMMO MOURY





RAPPORT DE GESTION DU GÉRANT STATUTAIRE

1. DÉCLARATION DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

ADHÉSION AU CODE BELGE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

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

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

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

DURÉE DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS DU GÉRANT¹

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

ÉVALUATION PAR LES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS²

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

COMITÉS D'AUDIT, DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION³

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

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

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS ET DIRIGEANT EFFECTIFS⁴

En raison de l'ampleur de l'activité de la société et de la structure de son actionnariat, la rémunération des administra-

teurs exécutifs et des dirigeants effectifs n'est ni liée à leurs performances individuelles ni à celles de la société, mais constitue uniquement en l'octroi de jetons de présence.

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

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

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

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

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

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

- ➔ par la direction effective, qui veille à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société et assure le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le commissaire, formule tous avis et recommandations

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

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

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

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

au conseil d'administration du gérant statutaire dans ces domaines ; elle procède notamment à la revue des clôtures semestrielles, des traitements comptables spécifiques, des litiges et des principaux risques ;

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

INFORMATIONS SUR LES RISQUES

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

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

LE MARCHÉ

RISQUE ÉCONOMIQUE :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

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

LE PATRIMOINE IMMOBILIER D'IMMO MOURY

RISQUE AFFÉRENT AUX REVENUS LOCATIFS :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

RISQUE LIÉ À LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES :

Description du risque

La Société est exposée au risque de variation négative de la juste valeur de son portefeuille immobilier telle qu'elle résulte des expertises indépendantes. La variation négative de la juste valeur du portefeuille a une incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur le ratio d'endettement de la Société.

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

Réponses pour contrôler le risque

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

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

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

RISQUE LIÉS AUX TITRES DÉTENUS DANS D'AUTRES SIR :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

RISQUE DE SINISTRE ET DE DÉGRADATION :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

Ces risques sont couverts par des assurances dont la valeur totale de couverture des immeubles est en concordance avec leur juste valeur.

RISQUES ENVIRONNEMENTAUX EN MATIÈRE D'AMIANTE ET DE POLLUTION DES SOLS :

Description du risque

Les risques environnementaux auxquels Immo Moury, en tant que propriétaire d'immeubles, est exposé sont principalement les risques de pollution du sol, les risques liés à la présence éventuelle de matériaux contenant de l'amiante, les risques liés à la présence de produits interdits en vertu des réglementations en vigueur tels que des transformateurs qui contiendraient des PCB, des groupes de

froid contenant des CFC, etc. Ces risques environnementaux, s'ils surviennent, pourraient avoir des conséquences financières relativement importantes pour Immo Moury (travaux de dépollution du sol, d'assainissement...).

Réponses pour contrôler le risque

À ce jour, Immo Moury n'a connaissance d'aucun litige, réclamation ou autre problème potentiel en matière environnemental et n'a jamais été confrontée à des problèmes similaires par le passé. De plus, le risque de pollution des sols et de présence d'amiante est atténué par les déclarations effectuées et, en ce qui concerne la présence d'amiante, les garanties apportées par les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires dans le cadre des opérations de scissions partielles, de fusion et d'acquisitions d'immeubles :

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

En dépit des déclarations et garanties précitées, il ne peut être exclu que, dans l'hypothèse où les engagements des sociétés apporteurs ne paraîtraient

pas suffisants, un recours soit fait contre Immo Moury qui pourrait, s'il se présentait, avoir des conséquences financières importantes mais actuellement impossibles à déterminer pour la Société.

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

RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FUSION, DE SCISSION OU D'ACQUISITION :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

LES RISQUES FINANCIERS

RISQUE D'INFLATION ET DE DÉFLATION :

Description du risque

Les baux d'Immo Moury prévoient des clauses d'indexation des loyers liées à l'évolution de l'indice santé. De ce fait, la Société est exposée à un risque de déflation sur ses revenus. Par ailleurs,

Immo Moury est également exposée au risque que les coûts auxquels elle doit faire face soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice-santé.

Réponses pour contrôler le risque

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

RISQUE DE FINANCEMENT ET DE TAUX D'INTÉRÊT :

Description du risque

L'endettement de la Société consiste en une dette de leasing financier dont les termes sont fixés jusqu'au 23 avril 2019 et à la signature d'une ligne de crédit à taux flottant pour un montant maximum de € 1,4 millions. Pour ce dernier financement, la Société doit faire face au risque de volatilité des taux d'intérêt.

Réponses pour contrôler le risque

Au 31 mars 2015, le ratio d'endettement tel défini par l'AR du 13 juillet 2014 s'élève à 7,8 %. Le taux flottant permet à Immo Moury de bénéficier de taux court terme très bas actuellement.

Vu son faible taux d'endettement, et dès lors le faible risque au niveau des taux d'intérêts, Immo Moury n'a actuellement pas souscrit à des couvertures de taux. Toutefois, une analyse régulière est réalisée afin d'évaluer à quel moment il pourrait être opportun de signer un contrat de couverture de taux pour la ligne de crédit.

RISQUES LIÉS AUX CONTREPARTIES BANCAIRES :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

Immo Moury fait appel à différentes banques de référence pour assurer une

certaine diversification et limiter le risque de défaillance d'une institution financière.

LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

RISQUE DE PROCÉDURES JUDICIAIRES

Description du risque

La Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. À ce jour, Immo Moury est impliquée dans une procédure judiciaire qui concerne la récupération des précomptes mobiliers indûment retenus par l'État belge. Le montant réclamé par Immo Moury s'élève à € 98 milliers dont l'administration fiscale accepte l'imputation pour € 66 milliers.

Ce dernier montant est enregistré en créances dans les comptes au 31 mars 2015.

Réponses pour contrôler le risque

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

RISQUE RÉGLEMENTAIRE

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

LES RISQUES OPÉRATIONNELS

RISQUE DE DÉFAILLANCE DU SYSTÈME INFORMATIQUE :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

Un plan de continuité d'activité est en place et a été revu pour la dernière fois en juin 2014. La continuité d'activité se définit comme l'ensemble des mesures permettant, en cas de crise, d'assurer la permanence des activités et services essentiels, puis la reprise planifiée des activités. Elle couvre à la fois les aspects fonctionnels et la dimension informatique.

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

SITUATION DE CONFLIT D'INTÉRÊTS :

Description du risque

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

de ces sociétés est ou non de nature à occasionner un préjudice à la Société à la lumière de sa stratégie à long terme.

Réponses pour contrôler le risque

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

RISQUE DE GESTION AFFÉRENT À LA GESTION DE LA SIR :

Description du risque

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

Réponses pour contrôler le risque

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

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

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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

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

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

ACTIONS PROPRES

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

Au 31 mars 2015, le portefeuille d'actions propres s'élève à 1.030 actions pour un total de € 51 milliers. Il n'y a eu aucune opération au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2015.

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

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

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

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

- Il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires quant au transfert des titres.
- Il n'y a pas de détenteurs de titres disposant des droits de contrôle spéciaux.
- Il n'y a pas de système d'actionnariat du personnel.
- Il n'y a pas de restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote.
- Comme indiqué lors du communiqué de presse relatif à la réglementation en matière de transparence du 21 octobre 2013 (disponible sur notre internet www.immomoury.com > déclaration de transparence), Madame Anne-Christelle et Monsieur Geoffroy Horion sont les contrôleurs ultimes d'Immo Moury SCA et y exercent un contrôle conjoint. En date du 15 octobre 2013, Madame Anne-Christelle Horion et Monsieur

Geoffroy Horion ont conféré chacun à Monsieur Georges Moury une option d'achat ainsi qu'un droit de préemption relatif respectivement à 123.063 actions et 123.062 actions d'Immo Moury SCA.

- Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration du gérant et à la modification des statuts de Immo Moury SCA sont celles reprises dans la législation applicable — en particulier le Code des sociétés et la loi du 12 mai 2014 — ainsi que dans les statuts de Immo Moury SCA. Ces statuts ne s'écartent pas des dispositions légales précitées.
- Conformément au point 2 de l'article 7 des statuts, le gérant est autorisé, pour une période de 5 ans à dater du 3 avril 2014 (date de publication au Moniteur Belge du PV de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014), à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence de maximum € 22.073.220. Cette autorisation est renouvelable. Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par apport(s) en numéraire ou en nature.
- La société peut acquérir ses propres actions en vertu d'une décision de l'assemblée générale prise en tenant compte des quorums de présence et de vote déterminés à l'article 559 du Code des Sociétés, moyennant communication de l'opération à la FSMA et conformément aux dispositions des articles 620 et suivants du Code des Sociétés. Le 27 mars 2014, l'assemblée générale extraordinaire a décidé d'autoriser le Gérant d'Immo Moury de procéder pendant une période de 5 ans à dater du 3 avril 2014 (date de publication au Moniteur Belge du PV de l'assemblée générale

extraordinaire du 27 mars 2014), à l'acquisition d'un maximum de vingt pourcent (20%) des actions, soit 92.630 actions de la société à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 80 % et supérieur à 120 % du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération. Cette autorisation est renouvelable.

- Au 31 mars 2015, Immo Moury détient 1.030 actions propres.
- Il n'y a pas d'accord important auquel Immo Moury SCA est partie et qui prend effet, est modifié ou prend fin en cas de changement de contrôle dans le cadre d'une offre publique d'achat.
- Il n'y a pas d'accord entre Immo Moury SCA et les membres de son Conseil d'administration de son Gérant ou de son personnel prévoyant le paiement d'indemnités en cas de démission ou de cessation d'activités à la suite d'une offre publique d'acquisition.

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

GÉRANT STATUTAIRE

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

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

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

dataires qui est imputée sur les frais de fonctionnement de la société de gérance et peut les révoquer en tout temps.

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

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

REPRÉSENTANT PERMANENT

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT MOURY MANAGEMENT SA

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Immo Moury a entamé les premières réflexions afin de répondre aux nouvelles exigences de l'art.518bis du Code des sociétés à savoir qu'au moins un tiers des membres du Conseil d'administration soient de sexe différent de celui des autres membres et ce avant le 31 mars 2018. À ce jour, aucune candidature n'a été soumise au Conseil d'administration.

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

Moury Management SA, gérant statutaire unique d'Immo Moury SCA, est représentée par son Conseil d'administration composé comme suit au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2015 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

ADMINISTRATEURS PRÉSENCE/NOMBRE DE SÉANCES

WL Consulting SPRL	4/4
Monsieur Georges Moury	4/4
Monsieur Gilles-Olivier Moury	4/4
Monsieur William Ancion	4/4
C Desseille SCA	4/4

MODE DE PRISE DE DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

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

COMITÉS

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

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

> EN MATIÈRE DE RÉMUNÉRATION :

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

> EN MATIÈRE D'AUDIT :

- a) suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- b) suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et des fonctions de contrôle indépendantes de la Société ;

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

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

EFFICIENCE DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration répond d'une évaluation périodique (tous les 3 ans) de sa propre efficacité en vue d'une amélioration continue de l'administration de la Société. La dernière évaluation du Conseil a été réalisée en février 2013.

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

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

Le cas échéant, le Président du Conseil d'administration veille à ce que les nouveaux administrateurs reçoivent une formation initiale adéquate leur permettant de contribuer dans les meilleurs délais aux travaux du Conseil d'administration.

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

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

AUTRES INTERVENANTS

COMMISSAIRE

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

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

Lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2015, le commissaire a perçu d'autres honoraires que ses émoluments de commissaire pour un montant de € 4 milliers.

EXPERT IMMOBILIER

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

Au 1^{er} janvier 2015, le contrat d'expertise immobilière a été renouvelé avec la société Cushman & Wakefield VOF, dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, avenue des Arts 58 B7. Après chaque période de 3 ans, le bureau d'expertise

effectue une rotation/changement de l'évaluateur responsable du dossier.

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

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

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

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

La rémunération totale de l'expert immobilier pour l'exercice clôturé au 31 mars 2015 est de € 26 milliers TVAC.

LIQUIDITY PROVIDER

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

SERVICE FINANCIER

Jusqu'au 31 mars 2015, le service financier a été assuré par le gérant, Moury Management, sous la direction de Madame Sonia Laschet.

À partir du 1^{er} avril 2015, le personnel a été transféré de Moury Management SA à Immo Moury SCA.

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

GÉRANT STATUTAIRE

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

Le mode de rémunération du Gérant est indiqué à l'article 16 des statuts d'Immo Moury. Il y est prévu que la rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale d'Immo Moury en conformité avec la réglementation SIR. Durant l'exercice 2014-2015, la rémunération du gérant statutaire s'est élevée à € 145 milliers.

ADMINISTRATEURS DU GÉRANT STATUTAIRE

DÉCLARATION SUR LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU CEO ET DES DIRIGEANTS EFFECTIFS DU GÉRANT STATUTAIRE MOURY MANAGEMENT S.A.

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

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

DÉCLARATION SUR LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS ET NON EXÉCUTIFS DU GÉRANT STATUTAIRE MOURY MANAGEMENT S.A.

Les administrateurs ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances, telles que bonus ou formules d'intéressement à long terme, ni d'avantages en nature ou d'avantages liés à des plans de pension.

Les seules rémunérations perçues par les administrateurs exécutifs et non exécutifs consistent en des jetons de présence et en frais de déplacements à 0,3461€/km. Les jetons de présences par conseil s'élève à :

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

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

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Jetons de présence dûs
WL Consulting SPRL représentée par Mr Willy Legros	Administrateur non exécutif (Président du Conseil)	€ 7.425
Mr Georges Moury ¹	Administrateur exécutif	€ 3.300
Mr Gilles Olivier Moury ²	Administrateur exécutif	€ 3.300
Mr William Ancion	Administrateur non exécutif	€ 4.125
C. Desseille SCA, représentée par Monsieur Claude Desseille	Administrateur non exécutif	€ 4.125

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

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

INFORMATIONS SUR LES ACTIONS ET LES OPTIONS SUR ACTIONS

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

INFORMATIONS SUR LES INDEMNITÉS DE DÉPART

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

INFORMATIONS SUR LES DROITS DE RECOUVREMENT DE LA RÉMUNÉRATION VARIABLE

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

2. COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY SCA

CHIFFRES-CLÉS STATUTAIRES D'IMMO MOURY SCA

(en milliers d'EUR)	31 mars 2015	31 mars 2014
PATRIMOINE		
Juste valeur du portefeuille immobilier	20.969	20.634
Juste valeur du portefeuille titres SIR	3.970	3.202
Total portefeuille	24.939	23.836
Taux d'occupation des immeubles ¹	98,2 %	99,3 %
Ratio d'endettement ²	7,8 %	8,8 %

(en milliers d'EUR)	31 mars 2015	31 mars 2014
ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
Résultat locatif net	1.973	1.895
Résultat immobilier	1.889	1.783
Résultat d'exploitation des immeubles	1.535	1.423
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.336	1.286
Résultat sur vente d'immeubles de placement	44	13
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-350	-407
Résultat d'exploitation	1.030	892
Résultat financier	-61	-53
Impôts (-)	-54	-13
Résultat net de l'exercice	915	825
Autres éléments du résultat global après impôts sur le résultat		
Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net	746	-40
- Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	767	-22
- Variation de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-21	-18
Résultat global total, part du groupe, de l'exercice	1.661	785

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

2. Calculé comme le ratio entre l'endettement défini par l'article 13 §1^{er} alinéa 2,3 et 4 de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (€ 1 967 milliers) et le total du passif (€ 25 281 milliers).

(en milliers d'EUR)	31 mars 2015	31 mars 2014
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE		
Total des actifs non courants	24.455	23.860
Total des actifs courants	826	1.033
Total des actifs	25.281	24.893
Total des capitaux propres	23.266	22.668
Total des passifs non courants	576	687
Total des passifs courants	1.439	1.538
Total du passif	25.281	24.893

COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS D'IMMO MOURY

PATRIMOINE

Au 31 mars 2015, le portefeuille global d'Immo Moury SCA s'élève à € 24.939 milliers. La juste valeur du portefeuille en immeubles de placement¹ s'élève à € 20.969 milliers et la juste valeur des titres de SIR en portefeuille s'élève, selon les cours de bourse au 31 mars 2015, à € 3.970 milliers.

En février 2015, Immo Moury a acquis la Résidence Vitra située rue Paradis à Liège. Le prix total d'acquisition hors frais s'élève à € 2.900 milliers.

Au 31 mars 2015, ce nouveau bien en cours de construction est valorisé à € 260 milliers.

Au cours de l'exercice, Immo Moury a également vendu quatre emplacements de parking sis rue Forgeur sur lequel elle a réalisé une plus-value sur vente de € 44 milliers.

De plus, suite à la transformation des bureaux situés à Bruxelles, Avenue Génicot, en deux appartements, ces

biens ont été mis en vente et deux compromis de vente ont été signés.

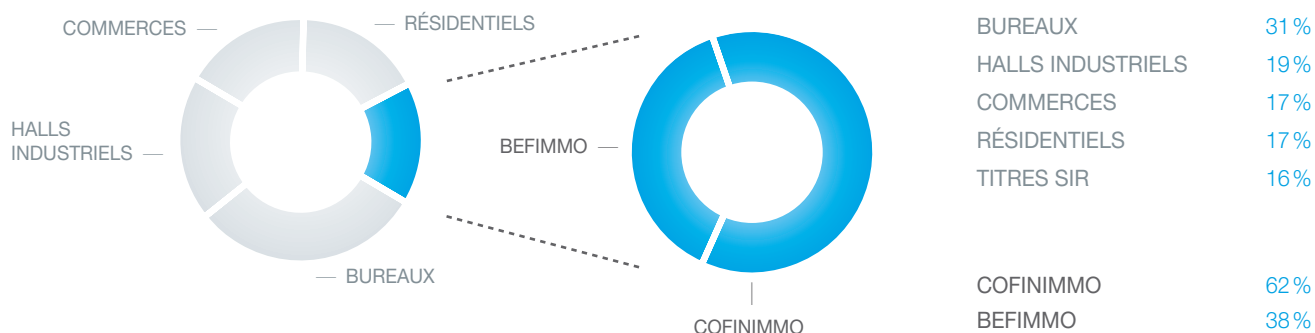
Le taux d'occupation des immeubles reste élevé (98,2%) et le ratio d'endettement reste à un niveau faible de 7,8%.

Au 31 mars 2015, les vides locatifs consistent en quatre appartements qui représentent une valeur locative annuelle non significative.

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

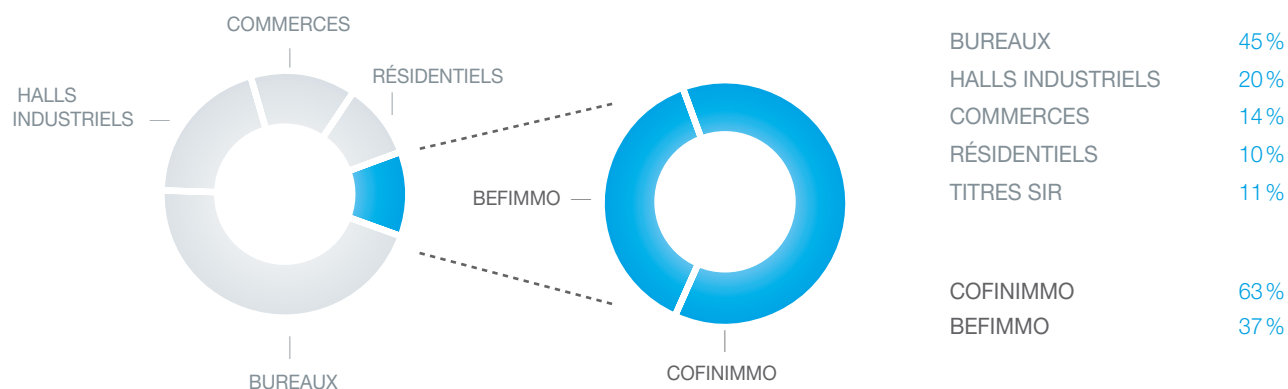
LA DIVERSIFICATION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2015 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



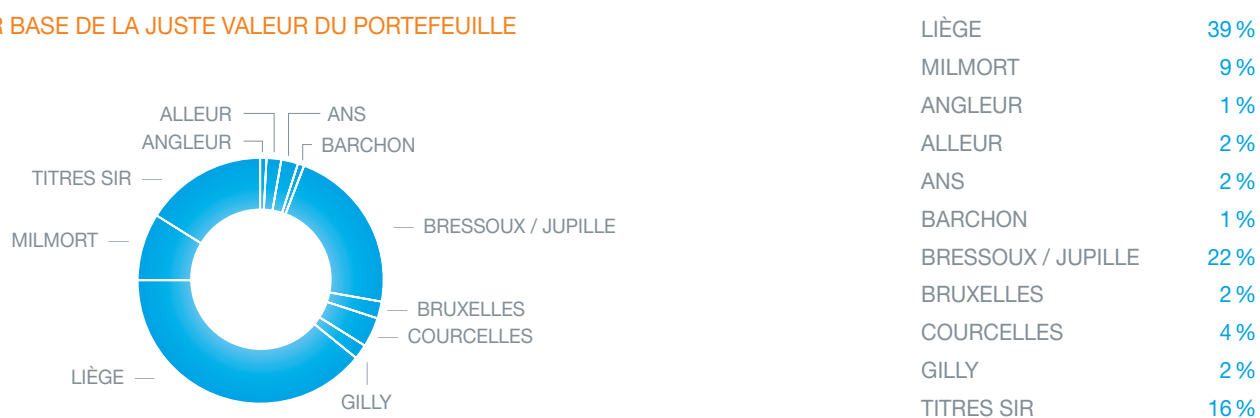
Il s'agit, ici, de la diversification sectorielle du portefeuille total d'Immo Moury (soit immeubles de placement et titres SIR). Dans les états financiers, les titres SIR sont repris dans le poste « Actifs financiers non courants ».

SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS

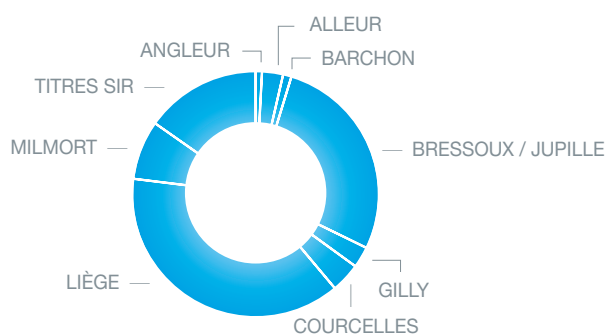


LA DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2015 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



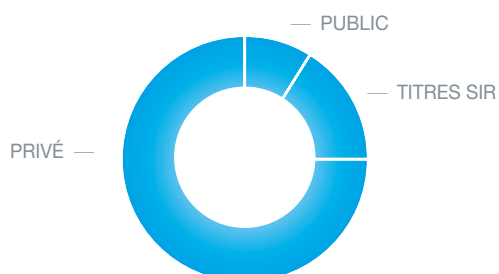
SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



LIÈGE	40 %
MILMORT	8 %
ALLEUR	3 %
ANGLEUR	1 %
BARCHON	1 %
BRESSOUX / JUPILLE	29 %
GILLY	3 %
COURCELLES	4 %
TITRES SIR	11 %

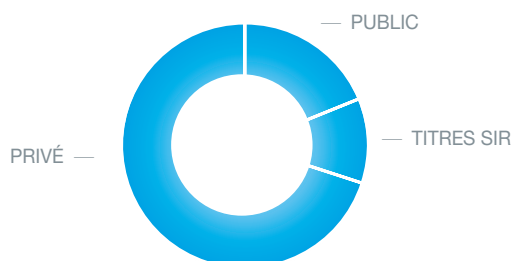
LA DIVERSIFICATION COMMERCIALE DU PORTEFEUILLE SE VENTILE COMME SUIVANT AU 31 MARS 2015 :

SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE



PRIVÉ	75 %
PUBLIC	9 %
TITRES SIR	16 %

SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS PERÇUS



PRIVÉ	70 %
PUBLIC	19 %
TITRES SIR	11 %

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL ET SITUATION PATRIMONIALE

Au 31 mars 2015, la juste valeur du portefeuille d'Immo Moury s'élève à € 24.939 milliers contre € 23.836 milliers l'an dernier, ce qui correspond à une augmentation de 4,6 %.

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est de € 20.969 milliers selon l'expert immobilier Cushman & Wakefield pour un taux d'occupation de 98,2 %.

La juste valeur des titres d'autres SIR dans lesquels Immo Moury SCA a investi s'élève à € 3.970 milliers (selon le cours de bourse au 31 mars 2015).

L'exercice 2014/2015 a été marqué par l'obtention de l'agrément en tant que Société Immobilière Réglementée (ci-après «SIR») en novembre 2014, par l'acquisition de la Résidence Vitra en cours de construction à Liège ainsi que par des travaux réalisés dans plusieurs biens immobiliers pour un montant total de près de € 500 milliers d'euros.

Le résultat immobilier est passé de € 1.783 milliers au 31 mars 2014 à € 1.889 milliers au 31 mars 2015, soit une augmentation de 6 %. Cette hausse résulte principalement d'un taux d'occupation élevé des immeubles durant l'exercice.

Les frais généraux ont augmenté de façon significative durant l'exercice en passant de € 137 milliers au 31 mars 2014 à € 199 milliers au 31 mars 2015, soit une augmentation de 45 %. Cette hausse est due aux honoraires et frais supportés

dans le cadre de la demande du nouvel agrément SIR conformément au changement de la législation en vigueur.

En fonction de ce qui précède, Immo Moury SCA réalise un résultat net de € 915 milliers au 31 mars 2015 (contre € 825 milliers au 31 mars 2014).

Les autres éléments du résultat global (€ +746 milliers) au 31 mars 2015 proviennent d'une part de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement acquis au cours de l'exercice (à hauteur de € -21 milliers) et, d'autre part, de la variation positive de la juste valeur des titres d'autres SIR au cours de la période (à hauteur de € 767 milliers).

Le résultat global au 31 mars 2015, s'élève à € 1.661 milliers contre € 785 milliers l'an dernier.

Au 31 mars 2015, le taux d'endettement s'élève à 7,8 %.

Le gérant statutaire propose de verser un dividende de € 2,3000 brut par action (1,7250 euros net), soit un dividende inchangé par rapport à l'exercice précédent. Ceci correspond à un rendement dividendaire net de 3,42 % sur base du cours de bourse moyen de l'action Immo Moury au cours de l'exercice de € 50,43. Le payout s'établit à 84 % du résultat net hors variation de la juste valeur du portefeuille.

3. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

OBTENTION DU STATUT DE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÈGLEMENTÉE

Le 17 octobre 2014, l'assemblée générale extraordinaire d'Immo Moury a approuvé à une majorité de 99,86 % les modifications des statuts en vue du changement de statut de sicafl publique en faveur de celui de société immobilière réglementée publique conformément à la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

À la suite du rachat des actions ayant bénéficiés du droit de retrait, Immo Moury sca a acquis le statut de SIR en date du 7 novembre 2014.

EXTENSION ET RÉNOVATION DES BUREAUX À GILLY

Au cours de l'exercice, Immo Moury a réalisé, à la demande de son locataire, l'extension et la rénovation des bureaux à Gilly pour un montant de € 269 milliers. Un nouveau bail a été signé avec le même locataire pour une durée ferme de 9 ans et avec un loyer annuel augmenté de € 50 milliers avant travaux à € 54 milliers après travaux.

TRANSFORMATION DES BUREAUX AVENUE GENICOT À BRUXELLES EN 2 APPARTEMENTS

Suite au départ du locataire des bureaux à Bruxelles, Immo Moury a décidé de transformer la surface bureaux en deux appartements. Les travaux réalisés se sont élevés à € 125 milliers et ont été clôturés en septembre 2014.

Début de l'année 2015, des compromis de vente ont été signés pour les deux appartements.

ACQUISITION DE LA RÉSIDENCE VITRA

Le 6 février 2015, Immo Moury a acquis la Résidence Vitra au prix de € 2.900 milliers hors frais. Ce bien, jouxtant le nouveau Centre du Design à Liège, est composé de 13 appartements et de 11 emplacements de parking en sous-sol. Il se situe dans le périmètre de développement de la prestigieuse gare des Guillemins de Calatrava et de la nouvelle tour des Finances.

Au 31 mars 2015, l'immeuble est toujours en cours de construction.

4. PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

L'exercice a été marqué par l'existence d'un conflit d'intérêts lors de l'acquisition de la Résidence Vitra.

Conformément à l'article 523 et 524 du code des sociétés, les extraits des procès-verbaux du Conseil d'administration du 2 et du 10 décembre 2014 repris ci-dessous décrivent la nature de la décision, justifient la décision qui a été prise et décrivent les conséquences patrimoniales pour la société.

Le conseil d'administration confirme que les procédures décrites aux articles 523 et 524 du Code des Sociétés ainsi la réglementation relative aux SIR ont été suivies et respectées.

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ DES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 2 DÉCEMBRE 2014 :

RAISON DU CONFLIT D'INTÉRÊTS

Madame Sonia Laschet explique que ce projet est en cours de construction par la société Les Entreprises Gilles Moury SA, société dont Messieurs Georges et Gilles-Olivier Moury sont administrateurs et dont Monsieur Georges Moury est actionnaire majoritaire.

Les Entreprises Gilles Moury ont décroché le marché public de la SPI relatif à (i) la conception et réalisation du Centre du Design et d'un espace-entreprises combiné avec (ii) la conception, la réalisation, le financement et la commercialisation de logements et d'un parking sous-terrain.

C'est la seconde partie du marché (ii) qui est proposée à Immo Moury pour acquisition.

Les Entreprises Gilles Moury construisent actuellement sur le terrain de la SPI (qui fait l'objet d'une renonciation au droit d'accession) l'immeuble de logements et ses parkings.

Les travaux ont démarré en avril 2014 et sont actuellement au niveau du rez-de chaussée. L'immeuble devrait être terminé pour septembre 2015.

Si l'opération envisagée est réalisée, la SPI vendrait son terrain à Immo Moury et les Entreprises Gilles Moury vendraient les constructions réalisées à Immo Moury.

RÉSIDENTICE VITRA : INTÉRÊT ET STRATÉGIE

Les administrateurs indépendants discutent de la stratégie d'Immo Moury. Comme repris dans son dossier d'agrément du 28 août 2014 (pages 5 à 7), Immo Moury poursuit une stratégie qui consiste à détenir ses immeubles pour compte propre pour une longue durée, les maintenir en parfait état locatif, y faire les travaux nécessaires pour les maintenir en parfaite conformité avec la réglementation existante et y apporter de la valeur ajoutée en les adaptant aux attentes des locataires et plus généralement de développer son portefeuille immobilier de manière prudente.

Dans le cadre de l'opération envisagée, Immo Moury se situe dans l'accroissement de son portefeuille immobilier.

Lors des discussions avec la FSMA au sujet du changement d'agrément d'Immo Moury en SIR, la FSMA a demandé à Immo Moury d'exposer ses intentions quant à son développement (pour atteindre une taille critique). Immo Moury avait réitéré sa volonté de poursuivre sa croissance et d'accroître la diversification de ses actifs. De plus, la FSMA demandant des transactions potentielles concrètes, l'immeuble de logements du Centre du Design (Résidence Vitra) avait été mentionné dans le dossier d'agrément.

L'acquisition de la Résidence Vitra permettrait à Immo Moury d'accroître son portefeuille immobilier de plus de 10 % et permettrait une diversification sectorielle en augmentant la part du résidentiel.

Les administrateurs concluent que l'acquisition de la Résidence Vitra entre dans la stratégie de la SIR Immo Moury.

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ DES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 DÉCEMBRE 2014 :

RAPPORT DE CUSHMAN & WAKEFIELD DU 8 DÉCEMBRE 2014 :

Les administrateurs indépendants ont reçu le rapport de Cushman & Wakefield daté du 8 décembre 2014 (repris en annexe 1 du présent procès-verbal). Madame Laschet en fait la lecture.

Ce rapport présente la valeur de marché des appartements de la Résidence Vitra pour Immo Moury SCA. Celle-ci s'élève à 3.060.000 € hors frais et à 3.720.000 € acte en mains (considérant une TVA de 21 % et des frais d'acte de 0,5 %). La valorisation est détaillée par appartement. Comme demandé par les administrateurs indépendants, le rapport présente également les loyers estimés par appartements qui s'élèvent à un total de 137.640 €.

Les administrateurs indépendants constatent par conséquent que le rendement immédiat sur base de la valeur de marché hors frais est de 4,5 % et que le rendement immédiat sur base de la valeur de marché acte en mains est de 3,70 %.

L'analyse de sensibilité présentée par Cushman et Wakefield est analysée.

Celle-ci montre que si les loyers étaient 5 % en dessous des loyers estimés par l'expert immobilier, le prix d'acquisition hors devrait s'élever à 2.910.000 € pour que le rendement soit maintenu à 4,5 % ce que les administrateurs indépendants estiment être le rendement qu'il faut obtenir pour ce bien.

LES CONCLUSIONS DU RAPPORT DE CUSHMAN & WAKEFIELD SONT LES SUIVANTES :

Nous estimons la valeur locative du bien à 137.600 euros par an. Nous estimons la valeur de marché hors frais (valorisation dans la SIR) à 3.060.000 euro. Sur cette base, le rendement immédiat est de 4.5 %.

Il est important de noter que le loyer que nous avons estimé peut sensiblement varier selon que les environs du bien seront ou non déjà réaménagés. Nous avons donc ajouté une analyse de sensibilité en faisant varier le loyer de 5 % à la hausse et à la baisse.

Il est également important de tenir compte du rendement non immédiat correspondant à la plus-value qui sera réalisée à la fin de la période de détention.

Le rendement obtenu est assez agressif si on le compare avec d'autres transactions réalisées par des SIR résidentielles tel que Home Invest et Aedifica. Ces SIR achètent généralement des projets avec permis et développent ces projets en interne ce qui leur permet d'atteindre des rendements immédiats de 5 % à 6 % sur de l'immobilier résidentiel neuf. Cela peut s'expliquer par le fait qu'ils prennent tout le risque de développement du projet. Il faut également noter que ces SIR ne s'intéressent pas aux projets sous les 3 Mi d'euros comme le centre du Design.

La concurrence directe pour Immo Moury sur l'acquisition de ce projet sera composée de privés désireux d'acquérir un logement pour occupation propre ou pour le mettre en location. Ce seront certainement des privés locaux qui parieront sur le futur du quartier car ils en connaissent le potentiel. Dans ce cadre nous estimons que ces privés pourraient soit acheter pour utilisation propre à la valeur de marché voire

légèrement au-dessus étant donné le caractère émotionnel que revêt l'achat d'une habitation. Dans le cadre d'un achat pour mise en location, un privé va généralement descendre jusqu'à des rendements proches des 3 % à 4 % (sur base des taux de financement actuels) pour de l'immobilier neuf.

PRÉVISIONS DE L'EXERCICE 2015-2016 AVEC L'ACQUISITION DE LA RÉSIDENCE VITRA

Madame Laschet présente les prévisions de résultat de l'exercice 2015-2016, toutes choses restant égales et les prévisions de résultat de l'exercice 2015-2016 avec la Résidence Vitra en portefeuille à partir du premier jour de l'exercice (repris en annexe 2 du présent procès-verbal).

En ce qui concerne les prévisions avec la résidence Vitra, les données suivantes ont été considérées :

- > Loyer annuel de la Résidence : 137.640 € (selon estimation Cushman & Wakefield)
- > Précompte immobilier de la Résidence : 13.000 €/an (soit 1.000 € par appartement)
- > Charges locatives à charge du propriétaire estimées : 3.000 € par an
- > Frais estimés d'agence immobilière en moyenne par an : 5.000 € par an (3 appartements à relouer en moyenne par an)
- > Financement : le montant acte en main de 3,7 Mio € financé par la ligne de crédit KBC à 2 % d'intérêt (actuellement : 1,20 %)

Ces hypothèses sont discutées. Elles sont jugées raisonnables par les administrateurs indépendants.

Selon les prévisions, le résultat net de l'exercice 2015-2016 s'élèverait à € 881 milliers toutes choses restant égales alors qu'avec l'acquisition de la Résidence Vitra il s'élèverait à € 924 mil-

liers soit une augmentation de 4,9 %.

Calculé sur le résultat distribuable par action, Immo Moury passerait de 2,77 €/action sans la Résidence Vitra à 2,86 €/action avec la Résidence, soit une augmentation de 3,4 %.

Ceci donnerait un rendement brut du résultat distribuable qui passerait de 5,5 % à 5,7 %.

Le résultat global serait, lui, impacté négativement par les frais d'acte et la TVA qui sont directement enregistrés dans une réserve au débit des fonds propres.

Madame Laschet présente également la présentation bilantaire des comptes d'Immo Moury avec et sans la Résidence Vitra. Le montant de immeubles de placement passerait de € 20.424 milliers à € 23.486 milliers, ce qui représente une augmentation de 15 %. Au niveau sectoriel, cette acquisition permettra de diluer de façon plus importante les locations d'immeubles aux entreprises du groupe Moury Construct.

Les fonds propres diminuerait de € 22.748 milliers à 22.133 milliers suite à la comptabilisation des droits de mutation directement en réserve comme repris dans les règles d'évaluation d'Immo Moury.

L'endettement passerait de 7,2 % à 19,7 %, ce qui encore largement en dessous de la limite autorisée pour les sociétés immobilières réglementées qui est de 65 %.

Après un large échange de vue, les administrateurs indépendants décident à l'unanimité de proposer aux Entreprises Gilles Moury SA l'acquisition de la Résidence Vitra (terrain + construction) au prix de 2.900.000 € hors frais car ils veulent assurer un rendement locatif à Immo Moury de 4,5 % même si les loyers devaient être 5 % en dessous des loyers de marché.

Aux loyers de marché estimé par Cushman & Wakefield, le prix d'acquisition de 2.900.000 € génèrera un rendement immédiat sur base de la valeur de marché hors frais est de 4,75 % et un rendement immédiat sur base de la valeur de marché acte en mains de 3,9 %.

De plus, pour synchroniser au mieux la location des appartements avec le paiement de l'acquisition, les administrateurs indépendants proposent que l'acte prévoie le délai de paiement suivant :

Paiement des constructions au plus tard 3 mois après la réception provisoire des travaux et au plus tôt au fur et à mesure et proportionnellement aux locations d'appartements.

Le terrain sera quant à lui payé dès la passation de l'acte, début 2015.

APPRÉCIATION DU COMMISSAIRE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 524 DU CODE DES SOCIÉTÉS - DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 DÉCEMBRE 2014 :

Dans le cadre d'une transaction envisagée entre d'une part Immo Moury SCA et d'autre part la société Les Entreprises Gilles Moury SA, société dont Messieurs Georges et Gilles-Olivier Moury sont administrateurs et dont Monsieur Georges Moury est actionnaire majoritaire, notre appréciation est requise en application de l'article 524 du Code des Sociétés quant à la fidélité des données mentionnées dans les avis du 2 et 10 décembre 2014 du comité des administrateurs indépendants, ainsi que dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 10 décembre 2014. Cette appréciation sera jointe au procès-verbal dudit conseil d'administration et sera reprise dans le rapport de gestion.

La transaction envisagée est la suivante: Les Entreprises Gilles Moury ont obtenu

le marché public de la SPI relatif à (i) la conception et réalisation du Centre du Design et d'un espace-entreprises combiné avec (ii) la conception, la réalisation, le financement et la commercialisation de logements et d'un parking sous-terrain.

C'est la seconde partie du marché (ii) qui est proposée à Immo Moury pour acquisition.

Les Entreprises Gilles Moury construisent actuellement sur le terrain de la SPI (qui fait l'objet d'une renonciation au droit d'accession) l'immeuble de logements et ses parkings.

Les travaux ont démarré en avril 2014 et l'immeuble devrait être terminé pour septembre 2015.

Si l'opération envisagée est réalisée, la SPI vendrait son terrain à Immo Moury et les Entreprises Gilles Moury vendraient les constructions réalisées à Immo Moury.

Dans le cadre de notre mission, nous avons réalisé les procédures suivantes :

- a) nous avons obtenu le procès-verbal du 10 décembre 2014 du conseil d'administration et avons comparé les conclusions avec les conclusions du comité des administrateurs indépendants ;
- b) nous avons examiné la fidélité des données financières qui sont reprises dans les avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 10 décembre 2014.

Sur la base de nos procédures, nos constatations sont les suivantes :

- en ce qui concerne le point a) ci-dessus, nous avons constaté que les conclusions reprises dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 10 décembre 2014

concordent avec les conclusions des avis du comité des administrateurs indépendants du 2 décembre 2014 et du 10 décembre 2014.

- en ce qui concerne le point b) ci-dessus, nous avons constaté que les données financières qui sont reprises dans les avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 10 décembre 2014 sont fidèles. Ceci n'implique pas que nous ayons évalué la valeur de la transaction, ni l'opportunité de l'avis du comité ou de la décision du conseil d'administration.

Notre rapport ne peut être utilisé que dans le cadre des transactions décrites ci-dessus et ne peut être employé à d'autres fins. Le présent rapport ne porte que sur les données mentionnées ci-dessus, à l'exclusion de toute autre donnée de quelque autre nature.

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

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

6. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Sans objet.

7. INDICATION RELATIVE À L'EXISTENCE DE SUCCURSALES

Immo Moury sca ne détient pas de succursale.

8. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le Conseil d'administration du gérant statutaire d'Immo Moury SCA proposera à l'Assemblée générale d'approuver les comptes annuels au 31 mars 2015, d'affecter le résultat tel que présenté dans le tableau ci-dessous et de distribuer un dividende de € 2,3000 brut, soit € 1,7250 net par action.

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

(en milliers d'EUR)	31 mars 2015	31 mars 2014
A. Résultat net	915	825
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	2.810	2.289
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	1.316	965
- exercice comptable	350	407
- exercices antérieurs	965	558
- réalisation de biens immobiliers	0	0
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	0	0
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	1.494	1.324
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1^{er}, al. 1^{er}	780	978
D. Rémunération du capital - autre que C	282	85

Le dividende net par action de € 1,7250 sera payable à partir du 15 octobre 2015, sous réserve de la décision de l'Assemblée générale ordinaire du 8 septembre 2015.

PRÉCOMPTE MOBILIER

Le taux du précompte mobilier applicable aux dividendes attribués à partir du 1^{er} janvier 2013 s'élève à 25 %.

Les actionnaires pouvant prétendre à une exonération du précompte mobilier bénéficieront d'un dividende de € 2,2517 par action car la part du dividende provenant de dividendes belges qu'Immo Moury a elle-même perçus (8,4 %) est non exonérable.

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

Résultat corrigé (A)	31 mars 2015	31 mars 2014
Résultat net	915	825
+ Amortissements	4	4
+ Réductions de valeur	0	0
- Reprises de réductions de valeur	0	0
- Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
+/- Autres éléments non monétaires	0	0
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-44	-13
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	350	407
= Résultat corrigé (A)	1.224	1.223
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)		
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	44	13
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-44	-13
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	0	0
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	0	0
(I) 80 % du résultat corrigé =	980	978
(II) - la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 13	31 mars 2015	31 mars 2014
Passif	2.015	2.225
- I. Passifs non courants - A Provisions	0	0
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture	0	0
- I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés	0	0
- II. Passifs courants - A. Provisions	0	0
- II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture	0	0
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation	-47	-37
<i>(II) Endettement</i>	<i>1.967</i>	<i>2.188</i>
(II) Diminution nette de l'endettement =	-220	-
La différence positive entre les montants (I) - (II)	759	978

10. SCHÉMA DU CALCUL VISÉ À L'ART. 13 §1^{ER} ALINÉA 6 DE L'AR DU 13 JUILLET 2014 ET ART. 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS

(en milliers d'EUR)	31 mars 2015	31 mars 2014
Actif net	23.266	22.668
Distribution de dividendes ¹	1.063	1.063
Actif net après distribution	22.204	21.605
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	22.073	22.073
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	0	0
Réserve du solde positif des variations de la juste valeur des immeubles de placement (+)	0	0
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-601	-580
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	408	-359
Réserve légale (+)	0	0
Fonds propres non distribuables (art.617 code des sociétés)	21.880	21.134
Marge de distribution	324	471

11. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2015 et qui pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière arrêtée au 31 mars 2015.

12. PERSPECTIVES

À court terme, Immo Moury continuera le développement et la rénovation du patrimoine existant. En fonction des opportunités, Immo Moury envisage également des investissements dans les secteurs du commerce et du résidentiel. Il est à noter qu'Immo Moury dispose d'une capacité d'endettement très importante suite à son faible taux d'endettement au 31 mars 2015.

1. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 8 septembre 2015



RAPPORT IMMOBILIER

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

SYNTHÈSE DES DONNÉES IMMOBILIÈRES

Immeubles de placement	Date de construction ou de rénovation	Surfaces locatives (en m²)	Taux d'occupation (en %)	Quote part du portefeuille (en %)
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège ¹	1968 et 1973	6.965	100 %	8,5 %
Bureaux et entrepôts rue du rond-point 243 à Gilly ¹	Antérieur à 1952	1.030	100 %	2,7 %
Deux appartements avenue J Génicot 18 à Bruxelles	2014	160	NA	2,0 %
Bureaux av. des Tilleuls 62 à Liège	1961	3.530	100 %	9,0 %
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	1907	1.424	100 %	7,9 %
Quatre appartements rue Féronstrée 23 à Liège	1981	558	100 %	1,6 %
Trois commerces rue du Gay Village 8-10-12 à Jupille	1966	157	100 %	0,6 %
Commerce rue PJ Carpay 26 à Liège	1959	1.600	100 %	1,6 %
Trois appartements et trois commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège	1940 et 1976	769	100 %	15,2 %
Commerce rue du Sart Tilman 345 à Angleur	2008	101	100 %	0,6 %
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village 8-10-12 à Jupille	1965	7.999	100 %	2,8 %
Trois halls semi-industriels avenue de l'Expansion 4 à Alleur	1993	1.188	100 %	1,8 %
Hall semi-industriel – rue des Alouettes 60 à Milmort	2004	3.003	100 %	9,3 %
Hall semi-industriel – avenue de Wallonie 60 à Courcelles	2004	2.313	100 %	3,8 %
Trois appartements et 1 emplacement de parkings rue Forgeur 6 à Liège	1975	446	100 %	2,0 %
Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon	1973	1.781	100 %	1,2 %
Résidence Albert - 1 appartement - place de la résistance 11 à Liège	1983	81	100 %	0,3 %
Résidence Astrid - 8 appartements et 1 rez commercial - avenue de Nancy 31 à Liège	1959	700	100 %	1,6 %
Résidence Boitsfort - 1 garage - place du Parc 85 à Liège	1956	50	100 %	0,0 %
Résidence Confort - 14 appartements - place Théodore Gobert 7 à Liège	1930	1.672	80 %	5,2 %
Résidence la Goelette - 1 appartement - rue Rivageois 1 à Liège	1955	166	100 %	0,8 %
Résidence Mahiels - 2 appartements - avenue Mahiels 9 à Liège	1961	180	50 %	0,8 %
Résidence Orban - 1 appartement - boulevard Frère Orban 50/7 à Liège	1953	153	100 %	0,9 %
Maison rue du Moulin 363 à Liège	1955	138	100 %	0,4 %
Immeuble rue de la Wache 7-9 à Liège	1975	359	NA	0,4 %
Terrain rue des Anglais à Ans	-	11.167	NA	1,8 %
Résidence Vitra rue Paradis à Liège	2015 (en cours)	1.259	NA	1,0 %
Total des immeubles de placement	-	48.949	98,2 %	84,1 %
Titres SIR				15,9 %
Total du portefeuille global				100,0 %

NA – Non applicable car ces biens ne sont pas mis en location actuellement.

1. Dont les locataires principaux font partie du Groupe Moury.

Conséquence en cas de vide locatif : Au 31 mars 2015, le taux d'occupation s'élève à 98,2 %.
L'exercice 2014-2015 n'a pas été impacté par des vides locatifs importants.

PRIX D'ACQUISITION ET VALEURS ASSURÉES

Immeubles de placement	Prix d'acquisition de l'immeuble (en milliers d'EUR) ¹	Juste valeur des immeubles au 31 mars 2015	Valeur assurée de l'immeuble (en milliers EUR) ⁴	Primes d'assurances au 31 mars 2015 (en milliers EUR)
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège ³	2.610	2.110	2.590	4
Bureaux et entrepôts rue du rond-point à Gilly ³	460	660	423	1
Deux appartements avenue J Génicot à Bruxelles ²	190	505	310	-
Bureaux avenue des Tilleuls à Liège	3.260	2.250	2.537	2
Bureau rue des Urbanistes à Liège	1.845	1.970	1.993	2
Quatre appartements rue Féronstrée 23 à Liège ²	420	390	310	-
Résidence la Goelette - 1 appartement - rue Rivageois 1 à Liège ²	179	210	155	-
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille ²	140	130	173	-
Trois appartements et trois commerces rue du Pot d'Or à Liège	2.790	3.790	3.440	4
Commerce rue PJ Carpay à Liège	390	400	402	1
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur ²	140	150	142	-
Résidence Orban - un appartement - boulevard Frère Orban à Liège ²	235	220	340	-
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille ²	720	720	2.800	-
Trois halls semi-industriels à Alleur	470	460	473	1
Hall semi-industriel à Milmort	1.570	2.330	2.368	4
Hall semi-industriel à Courcelles	1.400	950	950	1
Résidence Mahiels - 2 appartements - avenue Mahiels 9 à Liège ²	279	200	346	-
Maison rue du Moulin 363 à Liège	99	110	110	0
Trois appartements et un emplacement de parking rue Forgeur 6 à Liège ²	570	500	1.000	-
Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon	270	300	302	0
Résidence Albert - 1 appartement - place de la résistance à Liège ²	100	80	109	-
Résidence Astrid - 8 appartements et 1 rez commercial - avenue de Nancy à Liège	405	410	412	1
Résidence Boitsfort - 1 garage - place du Parc à Liège ²	4	4	0	-
Résidence Confort - 14 appartements - place Théodore Gobert 7 à Liège	800	1.300	1.278	2
Immeuble rue de la Wache 7-9 à Liège	100	110	100	0
Terrain Ans	446	450	NA	-
Résidence Vitra rue Paradis à Liège ⁵	2.900	260	NA	-
Total des immeubles de placement	22.792	20.969	23.063	23

1. Le prix d'acquisition ne comprend pas les travaux de rénovation ou de transformation réalisés après leur acquisition.

2. La valeur assurée correspond à la valeur assurée pour l'ensemble de l'immeuble multipliée par la quotité du bien dont Immo Moury est propriétaire. Les primes d'assurances sont incluses dans les charges de co-propriété.

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

4. Les valeurs mentionnées correspondent aux valeurs assurées au 31 mars 2015.

5. La Résidence Vitra est en cours de construction. Le prix des constructions ne sera payable qu'après la réception provisoire. Le bien est actuellement assuré par l'entrepreneur général sur base de son assurance tous risques.

CI-DESSOUS SONT REPRIS LES LOCATAIRES DES BIENS IMMOBILIERS QUI REPRÉSENTENT PLUS DE 5 % DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31 MARS 2015 :

Immeubles de placement	Locataires
Bureaux et entrepôts rue du Moulin 320 à Liège	Les Entreprises G. Moury – Mosabois - Asbl Edit et Microbus
Bureaux avenue des Tilleuls 62 à Liège	SPW Wallonie
Bureau rue des Urbanistes 2 à Liège	Deutsche Bank
Appartements et commerces rue du Pot d'Or 9-11 à Liège	IKKS – Petit Bateau – Zaff Optical – Centre esthétique
Hall rue des Alouettes à Milmort	G-Tec
Résidence Confort - 14 appartements - place Théodore Gobert 7 à Liège	14 locataires différents en personnes physiques

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET RÉNOVATIONS PLANIFIÉS POUR LE PROCHAIN EXERCICE

Durant l'exercice 2014-2015, Immo Moury a acquis la Résidence Vitra qui est actuellement en cours de construction. Les travaux devraient être finalisés en décembre 2015.

De plus, comme pour l'exercice précédent, Immo Moury continuera à réaliser diverses rénovations et mises en conformité dans certains de ses immeubles.

Pour information, en avril 2014, Immo Moury a obtenu le permis d'urbanisme en vue de la transformation de l'immeuble inoccupé rue de la Wache à Liège en logements multiples. Toutefois, les travaux ne démarreront pas lors de l'exercice 2015-2016.

SYNTHÈSE DES REVENUS LOCATIFS ¹

Immeubles de placement	Montant des loyers annuels perçus en milliers EUR	Garantie bancaire en milliers EUR	Cautions bancaires en milliers EUR	Loyers de marché annuels ² en milliers EUR
Bureaux et entrepôts rue du Moulin à Liège	314	161	0	220
Bureaux et entrepôts rue du rond point à Gilly	51	27	0	54
Deux appartements avenue J. Génicot à Bruxelles	0	0	0	-
Bureaux avenue des Tilleuls à Liège	375	0	0	240
Bureau rue des Urbanistes à Liège	132	125	0	134
Quatre bureaux - rue Féronstrée 23 à Liège	29	0	0	28
Trois commerces rue du Gay Village à Jupille	22	4	4	9
Commerce rue PJ Carpay à Liège	42	12	1	30
Trois appartements et trois commerces rue du Pot d'Or à Liège	211	72	10	236
Commerce rue du Sart Tilman à Angleur	14	7	0	13
Deux halls semi-industriels rue du Gay Village à Jupille	85	9	0	83
Trois halls semi-industriels à Alleur	60	25	0	43
Hall semi-industriel à Milmort	169	26	0	179
Hall semi-industriel à Courcelles	90	0	0	98
Trois appartements et un emplacement de parking rue Forgeur 6 à Liège	31	0	0	32
Maison rue Justin Sauvenier 22 à Barchon	9	0	0	9
Résidence Albert - 1 appartement - place de la résistance à Liège	6	0	0	6
Résidence Astrid - 8 appartements et 1 rez commercial - avenue de Nancy à Liège	42	1	5	42
Résidence Boitsfort - 1 garage - place du Parc à Liège	0	0	0	0
Résidence Confort - 14 appartements - place Théodore Gobert 7 à Liège	65	0	9	65
Résidence la Goelette - 1 appartement - rue Rivageois 1 à Liège	6	0	0	6
Résidence Mahiels - 2 appartements - avenue Mahiels 9 à Liège	7	0	1	13
Résidence Orban - 1 appartement - boulevard Frère Orban à Liège	12	0	0	11
Maison rue du Moulin 363 à Liège	6	0	2	6
Immeuble rue de la Wache 7-9 à Liège (à rénover)	0	0	0	-
Terrain à bâtir - Ans	0	0	0	-
Résidence Vitra Rue Paradis à Liège ³	0	0	0	138
Total des immeubles de placement	1.776	469	32	1.557
Titres Cofinimmo	138			
Titres Befimmo	80			
Total titres d'autres SIR	218			
Total portefeuille global	1.994			

1. Des informations sur les durées résiduelles des baux sont reprises au point 6 du rapport sur les états financiers.

2. Selon l'expert indépendant Cushman&Wakefield au 31 mars 2015.

Comme les loyers de marché ne sont pas disponibles pour les biens résidentiels, les valeurs indiquées représentent les loyers passants.

3. La Résidence Vitra est en cours de construction. Elle n'est donc pas louée actuellement.

MÉTHODES D'ÉVALUATION

Extrait du rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield VOF au niveau de la méthode d'évaluation suivie au 31 mars 2015 :

MÉTHODE DE CAPITALISATION :

Notre valorisation est basée sur la valeur de marché fictive et non sur le coût de remplacement. La méthode d'évaluation utilisée est celle de la capitalisation du loyer de marché avec corrections pour tenir compte du loyer actuel ou de tout élément pouvant venir influencer la valeur des biens tels que frais de chômage locatif, etc.

La première démarche consiste à déterminer les loyers de marché (LM) : nous analysons à quel niveau de prix les immeubles pourraient être loués demain dans le marché. Pour déterminer ces prix, nous nous basons sur nos données internes, les transactions en cours à l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, du site et du bâtiment. Nous avons fait une distinction entre les surfaces bureaux, commerciales, résidentielles et les parkings. Les valeurs données sont celles du moment, et ne tiennent donc pas compte d'une éventuelle augmentation des valeurs locatives à l'avenir.

La deuxième démarche consiste à évaluer à quel rendement un investisseur serait prêt à acheter chacun de ces biens. Nous obtenons ainsi la valeur de marché « acte en mains » avant corrections.

CORRECTIONS POUR LES BUREAUX ET BIENS INDUSTRIELS

Nous calculons la différence entre le loyer payé et la VLE. Nous actualisons cette différence sur la période commençant à la date d'évaluation du bien et finissant à la prochaine date de possibilité de révision du loyer. Ces corrections sont

négatives lorsque le locataire paie moins que la VLE et positives lorsqu'il paie plus.

CORRECTIONS POUR LES PROPRIÉTÉS COMMERCIALES

Si le loyer perçu est supérieur au loyer de marché, nous capitalisons le LM tout en tenant compte des cash flow excédentaires jusqu'à la prochaine date de rupture possible du bail.

Si le loyer est inférieur au loyer de marché, nous capitalisons un loyer à mi-chemin (60 %) entre le loyer perçu et le LM tout en tenant compte des cash flows déficitaires jusqu'à prochaine date de révision du loyer. Notre expérience du marché nous a démontrée d'une manière générale qu'il n'était pas toujours aisé pour un propriétaire d'obtenir la valeur de marché à la prochaine révision possible des loyers et qu'un juge de paix tranchait généralement à 60 % de la différence.

MÉTHODOLOGIE POUR LES PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES

Dans ce cas nous évaluons le prix au m² ainsi que le prix pour les emplacements de parking. Pour déterminer ces prix, nous nous basons sur nos données internes, les transactions en cours à l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, du site et du bâtiment. Nous prenons des corrections pour grosses réparations lorsque celles-ci sont nécessaires et budgétisées par le client à moyen terme. Ces corrections nous sont communiquées par le client en détail et nous les comparons avec nos estimations pour ce type de travaux.

Après avoir appliqué ces corrections, nous obtenons la valeur « acte en mains » après corrections, de laquelle nous déduisons les droits d'enregistrement et les frais de notaire pour obtenir la valeur « hors frais ».

2. CONCLUSIONS

Cushman & Wakefield VOF, dont les bureaux sont établis avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles, Belgique ;

Agissant en tant qu'évaluateur externe à la requête de :

Immo Moury sca
Monsieur Moury
Rue Sainte Marie 24
4000 LIÈGE

Extrait du rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield VOF au niveau de la conclusion de leur mission au 31 mars 2015 :

En conséquence de ce qui précède et sur la base des valeurs au 31 mars 2015, nous sommes d'avis que la valeur de marché hors frais ou juste valeur au sens des normes IAS/IFRS en l'état s'élève à :

20.969.000 €

Vingt millions neuf cent soixante neuf mille euros

Pour les immeubles situés :

20.969.000 €

- rue Paradis à 4000 Liège
- rue du Pot d'Or 9-11-13 à 4000 Liège
- rue Paul-Joseph Carpay 26 à 4020 Liège (Bressoux)
- rue du Gay Village à 4020 Liège (Jupille-sur-Meuse)
- rue Forgeur 6 à 4000 Liège
- avenue des Tilleuls 62 à 4000 Liège
- rue du Moulin 320 à 4020 Liège (Bressoux)
- rue du Moulin 363 à 4020 Liège (Bressoux)
- avenue Jules Génicot 18 à 1160 Bruxelles (Auderghem)
- rue du Rond-Point 243 à 6060 Charleroi (Gilly)
- avenue de l'Expansion à 4432 Ans (Aleur)
- rue des Alouettes 80 à 4041 Herstal (Milmort)
- avenue de Wallonie 60 à 6180 Courcelles
- rue du Sart Tilman à 4000 Liège
- rue des Urbanistes 2 à 4000 Liège
- féronstrée 23 à 4000 Liège
- rue Justin Sauvenier 22 à 4671 Barchon
- place de la Résistance 11 à 4020 Liège
- avenue de Nancy 31 à 4020 Liège
- place du Parc 85 à 4020 Liège
- place Th. Gobert 7 à 4020 Liège
- rue Rivageois 1 à 4000 Liège
- avenue Mahiels 9 à 4020 Liège
- boulevard Orban 50/7 c4 à 4000 Liège
- rue de la Warche 7-9 à 4000 Liège
- rue des Anglais à 4430 Ans

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

MARCHÉ DU COMMERCE À LIÈGE

La fin de l'année 2014 ainsi que les premiers mois 2015 ont été marqués par quelques événements marquants en terme d'investissement.

La vente du shopping Médiacité est fortement compromise, les Galeries Saint-Lambert sont en phase finale de vente, l'Ilôt Saint Michel est à vendre, le groupe Marotta a acheté un petit bien situé 30 rue pont d'Ile et Baltisse s'offre le 14-18 place de la Cathédrale. Tous ces événements montrent à quel point la Cité Ardente reste un marché

d'investissement actif. Et ceci sans compter le projet d'extension de Belle Ile par Wereldhave et la vente en cours du portefeuille Rockspring dont une partie se situe sur le site du Cora à Rocourt.

D'un point de vue locatif l'activité de ces six derniers mois était relativement faible. On note toutefois l'arrivée de deux nouveaux locataires sur le marché liégeois. JD Sport qui s'installe dans les Galeries Saint-Lambert (à la place de River Woods qui déménage au 46 rue Pont d'Ile) et COS qui s'installera

prochainement dans un magasin situé au 18 rue du Pot d'Or.

Liste des principales transactions retail dans le centre-ville (hors shopping center) pour la période Q3/2014-Q4/2014 :

Période	Adresse	Locataire	Surface (m²)
2014/Q3	Pont d'Ile 21, 4000, Liège	Altersmoke	60
2014/Q3	rue de la Cathédrale 87, 4000, Liège	Gwnio	189
2014/Q4	rue de la Cathédrale 79, 4000, Liège	Club	722
2014/Q4	rue Féronstrée 49, 4000, Liège	Kruidvat	400
2014/Q4	rue Gérardrie 25, 4000, Liège	Strass	98
2014/Q4	rue Pont d'Avroy 13, 4000, Liège	Cosmetica	161
2014/Q4	rue Pont d'Avroy, 4000, Liège	100 Montaditos	150

Source : Cushman & Wakefield

MARCHÉ SEMI-INDUSTRIEL À LIÈGE

Liège a toujours été un endroit stratégique pour le marché semi-industriel. À la croisée des routes joignant Paris, Bruxelles, Cologne, Maastricht ou encore le Luxembourg, la ville de Liège s'est équipée d'un pôle semi-industriel important.

La disponibilité des terrains pour de nouveaux développements y est importante et ils sont donc relativement bon marché en comparaison avec d'autres régions en Belgique.

Les six derniers mois ont été marqués par une série d'achats pour occupation propre dont la plus importante sur l'île Monsin où T.H.R prend 15.000m² en occupation.

Dans le tableau ci-dessous nous reprenons les principales transactions dans la région de Liège. On note nettement une tendance à l'achat pour les grandes surfaces alors que les plus petites surfaces sont plus souvent destinées à la location.

Du point de vue investissement on notera deux transactions importantes ce dernier trimestre. La vente du site MCB à Lock'o. Le site de 11 ha situé à Awans accueille 27.000m² d'entrepôts et 3.300m² de bureaux. L'ensemble est destiné à la re-vente à la pièce et à un développement commercial. La seconde transaction importante est l'achat par Intervest d'un complexe logistique de 52.000m² à Herstal pour un montant d'environ 28 millions d'euros. Le site est principalement loué à Vincent Logistics et Cooper Vision.

Période	Adresse	Locataire	Transaction	Surface (m ²)
2014/Q3	avenue de Wallonie 1, 4460, Grâce-Hollogne	Houdan Menuiserie	Location	1.800
2014/Q3	rue Industriel 7, 4530, Villers-le-Bouillet	Lens Cas	Location	950
2014/Q3	rue de l'île Monsin 109, 4020, Liège	TRH	Achat	15.000
2014/Q3	rue de l'île Monsin 109, 4020, Liège	Envisan	Achat	7.000
2014/Q3	rue de l'île Monsin 109, 4020, Liège	Interdécoupe	Achat	3.000
2014/Q4	parc Industriel 5, 4480, Engis	Bois Lejeune	Location	3.000
2014/Q4	1 ^{ère} Avenue, 4040, Herstal	Apricot	Location	1.820
2014/Q4	Au Tige de Villers 2, 4520, Wanze	Overdrive	Location	1.250
2014/Q4	zoning Industriel de Wandre, 4020, Liège	Private	Location	1.250
2014/Q4	1 ^{ère} Avenue 1, 4040, Herstal	Cofely Services	Location	850
2014/Q4	rue de l'Abbaye, 4040, Herstal	Magellan Transport Logistics	Location	585
2014/Q4	avenue de l'Expansion 16, 4432, Alleur	Groupe Manurhin	Location	550
2014/Q4	avenue du Progres 7, 4432, Alleur	Belgosol	Location	450
2014/Q4	chaussée de Liège 307, 4460, Grâce-Hollogne	Laurnety	Achat	9.000
2014/Q4	avenue du Progrès 28, 4432, Alleur	Gaming 1	Achat	7.750
2014/Q4	1 ^{ère} Avenue 1, 4040, Herstal	SLS	Achat	2.300
2014/Q4	1 ^{ère} Avenue 1, 4040, Herstal	Deveux Container	Achat	2.200
2014/Q4	avenue du Progrès 28, 4432, Alleur	Produweb Gaming	Achat	2.103
2014/Q4	rue du Travail 3, 4460, Grâce-Hollogne	Kova Tools	Achat	1.750
2014/Q4	rue de l'Avenir 14, 4890, Thimister-Clermont	Wouters Tecnoclub	Achat	1.640
2014/Q4	chemin de l'Yerne 1, 4537, Verlaine	Marques à Suivre	Achat	550

Source : Cushman & Wakefield

MARCHÉ RÉSIDENTIEL (APPARTEMENTS) À LIÈGE

D'après le baromètre des notaires, l'année 2014 a été marquée par une légère progression de la valeur des appartements en province de Liège. Le prix moyen d'un appartement était de 138.366€ en 2013, ce prix moyen est passé à 141.815€, ce qui constitue une progression de 2,5%. Ce sont principalement les appartements une chambre qui ont eu la cote avec une progression de près de 4,2% là où les appartements deux chambre progressent de 0,9% sur la même période. Liège ville, et principalement certains quartiers tels que Laveu ou le Boulevard d'Avroy, restent très prisés.

Une des explications majeures de la bonne santé du marché des appartements est sans doute l'attrait du marché immobilier pour les investisseurs déçus des performances de leurs comptes

bancaires. Les appartements offrent une bonne diversification de portefeuilles, relativement liquides et généralement facilement louables. L'appartement neuf reste le plus attractif grâce à ses performances énergétiques et au risque de travaux limités pour la copropriété.

Deux projets auront un impact significatif sur le développement de certains quartiers dans les années à venir : le tram et le «Paradis Express» de Fedimmo qui vient de sélectionner A2M en association avec Jaspers Greisch. Le projet développera quelques 35.000 m² de commerces, bureaux et logements sur un terrain de 1,5 hectares situé entre la gare des Guillemins et la nouvelle tour des finances.



RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS¹

1. Il s'agit des états financiers statutaires. Immo Moury prépare en effet uniquement des comptes statutaires car la Société ne détient pas de filiale.
Les chiffres indiqués peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2015	31 mars 2014
Revenus locatifs	5 et 6	1.994	1.916
Charges relatives à la location (-)		22	22
RÉSULTAT LOCATIF NET		1.973	1.895
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	230	193
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	8	320	326
Autres recettes et dépenses relatives à la location		6	4
RÉSULTAT IMMOBILIER		1.889	1.783
Frais techniques (-)	9	120	123
Frais commerciaux (-)		0	11
Charges et taxes sur immeubles non loués (-)		0	5
Frais de gestion immobilière (-)	10	145	143
Autres charges immobilières (-)	11	88	78
Charges immobilières (-)		354	361
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		1.535	1.423
Frais généraux de la Société (-)	12	199	137
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		1.336	1.286
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	16	-350	-407
Résultat sur vente d'immeuble de placement		44	13
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		1.030	892
Revenus financiers		0	12
Charges d'intérêts (-)		52	46
Autres charges financières (-)		9	20
Résultat financier	13	-61	-53
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		969	838
Impôts (-)	14	54	13
Quote-part et mise en équivalence		0	0
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE ¹		915	825
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL, APRÈS IMPÔT SUR LE RÉSULTAT			
Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net :		746	-40
Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		767	-22
Variation de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-21	-18
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL, PART DU GROUPE, DE LA PÉRIODE ¹		1.661	785
Nombre d'actions de bases et diluée ¹		463.154	463.154
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE, PART DU GROUPE, PAR ACTION DE BASE ET DILUÉE ^{2,3}	18	3,59	1,69

1. « Part du groupe » car il n'y a pas d'intérêts minoritaires.

2. Au 31 mars 2015 et au 31 mars 2014, il n'y a aucun effet diluant.

3. Calculé sur base de la différence entre le nombre d'actions souscrites ayant droit au dividende (463.154) et le nombre d'actions propres (1.030), soit 462.124 au 31 mars 2015 et 2014.

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2015	31 mars 2014
ACTIFS NON COURANTS		24.455	23.860
Immeubles de placement	16	20.464	20.634
Autres immobilisations corporelles	17	4	7
Actifs financiers non courants	18	3.987	3.220
ACTIFS COURANTS		826	1.033
Actifs détenues en vue de la vente	19	505	0
Créances commerciales	20	51	117
Autres créances	21	75	69
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	156	821
Autres actifs courants	23	39	27
TOTAL ACTIF		25.281	24.893

PASSIF (en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2015	31 mars 2014
CAPITAUX PROPRES		23.267	22.668
Capital	24	22.016	22.016
Réserves		336	-173
Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers ¹		-965	-558
Réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-601	-580
Réserves du solde des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers disponibles à la vente	18	408	-359
Résultat reporté exercices antérieurs		1.494	1.324
Résultat de l'exercice		915	825
PASSIFS NON COURANTS		576	687
Dettes financières non courantes	25	576	687
PASSIFS COURANTS		1.438	1.538
Dettes financières courantes	25	1.204	788
Dettes commerciales	26	36	612
Autres dettes courantes	27	198	137
TOTAL PASSIF		25.281	24.893

1. Il s'agit des capitaux propres avant affectation. La variation de juste valeur des immeubles de placement de l'exercice 2014-2015 sera affectée aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2015-2016.

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'EUR)	Annexe	31 mars 2015	31 mars 2014
Résultat net		915	825
Impôts	14	54	13
Amortissements	17	4	4
Réduction de valeur (reprise -)		0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	16	350	407
Résultat financier à excluir du flux opérationnel		61	53
Variation du fonds de roulement		-503	284
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		836	1.586
Impôts et précomptes payés (recupérés -)		-54	-488
Flux de trésorerie opérationnels nets		782	1.099
Acquisition d'immeubles de placement	16	-256	0
Frais de mutations		-37	-18
Investissements sur immeubles de placement (travaux)	16	-469	-1.320
Investissements nets dans des titres de SIR	18	0	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	17	-2	-5
Cessions d'immeubles de placement	16	92	23
Cessions d'actifs financiers	18	0	324
Flux de trésorerie d'investissement		-671	-1.320
Dividende payé	30	-1.016	-1.063
Utilisation des lignes de crédit bancaires		409	681
Remboursement des dettes de leasing	25	-107	-102
Intérêts reçus et autres produits financiers	13	1	18
Intérêts payés	13	-52	-46
Autres frais financiers		-9	-9
Flux de trésorerie de financement		-775	-521
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		-665	-418
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		821	1.238
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		156	821
FLUX DE TRÉSORERIE - TOTAUX DE LA PÉRIODE		-665	-418

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmen- tation de capital	Actions propres	Réserves liées aux frais et droits de mutation es- timés inter- venant lors de l'aliéna- tion hypo- thétique des immeu- bles de place- ment	Réserves liées à la réévalua- tion de la juste valeur des actifs et passifs financiers	Réserves liées à la réévalua- tion de la juste valeur des im- meubles de placement	Résultats reportés	Total
31 mars 2013	22.073	-5	-51	-562	-338	-272	2.102	22.947
Variation de la juste valeur des immeubles de placement						-286	286	0
Résultat de la période							825	825
<i>Autres éléments du résultat global</i>								0
Variation de la juste valeur des titres SIR					-22			-22
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				-18				-18
Dividendes distribués							-1.063	-1.063
31 mars 2014	22.073	-5	-51	-580	-359	-558	2.150	22.668
Variation de la juste valeur des immeubles de placement						-407	407	0
Résultat de la période							915	915
<i>Autres éléments du résultat global</i>								0
Variation de la juste valeur des titres SIR					767			767
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				-22				-22
Dividendes distribués							-1.063	-1.063
31 mars 2015	22.073	-5	-51	-602	407	-965	2.409	23.266

La variation de juste valeur des immeubles de placement de l'exercice 2013-2014 a été affectée aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 9 septembre 2014, c'est-à-dire au cours de l'exercice sous revue.

La variation de juste valeur des immeubles de placement de l'exercice 2014-2015 sera affectée aux réserves suite à l'approbation de l'assemblée générale du 8 septembre 2015, c'est-à-dire au cours de l'exercice 2015-2016.

ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

TABLE DES MATIÈRES

1. Identification de l'entreprise	48
2. Déclaration de conformité	48
3. Résumé des règles d'évaluation applicables aux comptes statutaires	48
4. Informations sectorielles	55
5. Revenus locatifs	58
6. Contrats de location simple	58
7. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	59
8. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	60
9. Frais techniques	60
10. Frais de gestion immobilière	61
11. Autres charges immobilières	61
12. Frais généraux de la société	61
13. Résultat financier	62
14. Impôts	62
15. Résultat par action	63
16. Immeubles de placement	63
17. Autres immobilisations corporelles	66
18. Actifs financiers non courants	66
19. Actifs détenus en vue de la vente	68
20. Créances commerciales	68
21. Autres créances	69
22. Trésorerie et équivalents de trésorerie	69
23. Autres actifs courants	69
24. État du capital	70
25. Dettes financières non courantes et courantes	72
26. Dettes commerciales	73
27. Autres dettes courantes	73
28. Instruments financiers	73
29. Événements post clôture	73
30. Dividendes payés et proposés	74
31. Actifs et passifs éventuels, droits et engagements	74
32. Transactions avec les parties liées	75
33. Déclarations du management	76
34. Commissaire	76

1. IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Immo Moury SCA est une société de droit belge créée le 18 juillet 2007 dont le siège social est situé à 4000 Liège, rue Sainte-Marie, 24, boîte 71, sous le numéro d'entreprise 0891 197 002.

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

Les états financiers au 31 mars 2015 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du gérant statutaire, la SA Moury Management, du 18 juin 2015.

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires est statutairement prévue le 8 septembre 2015.

L'exercice social commence le 1^{er} avril et se termine le 31 mars de chaque année.

2. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers consolidés ont été établis conformément aux normes internationales d'informations financières internationales (IFRS – International Financial Reporting Standards) telles qu'approuvées par l'Union européenne.

3. RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX COMPTES STATUTAIRES

3.1. PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers de la société ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement, immeubles de placement détenus en vue de la vente, actifs financiers disponibles à la vente, actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou de transaction (notamment les produits dérivés).

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros (EUR) et toutes les valeurs sont arrondies au millier le plus proche, sauf indication contraire. Les chiffres publiés peuvent présenter des différences liées aux arrondis.

3.2. RÉSUMÉ DES CHANGEMENTS DANS LES PRINCIPES COMPTABLES

Les principes comptables retenus au 31 mars 2015 sont les mêmes que ceux utilisés dans la préparation des états financiers pour l'exercice clos le 31 mars 2014, à l'exception de l'adoption de :

Normes et Interprétations applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} avril 2014

- IFRS 10 *États financiers consolidés* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)

- ➔ IFRS 11 *Partenariats* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- ➔ IFRS 12 *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- ➔ IAS 27 *États financiers individuels* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- ➔ IAS 28 *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- ➔ Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 *États financiers consolidés et informations à fournir – Sociétés d'investissement* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- ➔ Amendements à IAS 32 *Instruments financiers : présentation – Compensation d'actifs et de passifs financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- ➔ Amendements à IAS 36 *Dépréciation d'actifs – Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- ➔ Amendements à IAS 39 *Instruments financiers – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)

Normes et interprétations émises, mais pas encore applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} avril 2014

- ➔ IFRS 9 *Instruments financiers et les amendements liés* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)
- ➔ IFRS 14 *Comptes de report réglementaires* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- ➔ IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)
- ➔ Améliorations aux IFRS (2010-2012) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} février 2015)
- ➔ Améliorations aux IFRS (2011-2013) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2015)
- ➔ Améliorations aux IFRS (2012-2014) (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- ➔ Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 *Entités d'investissement: Application de l'exemption de consolidation* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- ➔ Amendements à IFRS 10 et IAS 28 *Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation*

dans des entreprises associées ou coentreprises (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)

- ➔ Amendements à IFRS 11 *Partenariats – Acquisition d'une participation dans une entreprise commune* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- ➔ Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- ➔ Amendements à IAS 16 et IAS 38 *Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- ➔ Amendements à IAS 16 et IAS 41 *Immobilisations corporelles et actifs biologiques – Plantes productrices* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)
- ➔ Amendements à IAS 19 *Avantages au personnel – Cotisations des employés* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} février 2015)
- ➔ Amendements à IAS 27 *États financiers individuels – Méthode de la mise en équivalence* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2016, mais non encore adoptés au niveau européen)

- ➔ IFRIC 21 *Taxes* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 17 juin 2014)

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces normes et interprétations sur les comptes de la société est en cours. Toutefois, ils devraient être peu significatifs.

3.3. RECOURS À DES ESTIMATIONS ET JUGEMENTS SIGNIFICATIFS

Dans le cadre de l'établissement de ses états financiers, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables (comme par exemple la classification des contrats de location et des immeubles de placements) et à procéder à un certain nombre d'estimations (comme par exemple la détermination de la juste valeur des immeubles de placement). Pour formuler ces hypothèses, la direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (notamment les experts immobiliers) et sur d'autres facteurs jugés pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Le cas échéant, ces dernières sont régulièrement révisées et modifiées en conséquence.

3.4. PRINCIPES DE CONSOLIDATION – FILIALES

Toutes les entités dans lesquelles la société détient de façon directe ou indirecte plus de la moitié des droits de votes ou a le pouvoir de contrôler l'exploitation, sont considérées comme filiales et entrent dans le périmètre de consolidation. Les filiales sont consolidées dès l'acquisition du pouvoir de contrôle et sortent du périmètre de consolidation le jour où le contrôle cesse d'exister.

Toutes les transactions, les soldes de comptes, y compris les résultats non

réalisés entre sociétés du groupe, sont éliminés.

Au 31 mars 2014 et au 31 mars 2015, Immo Moury n'a le contrôle d'aucune filiale et il n'y a dès lors pas lieu de préparer de comptes consolidés.

3.5. GOODWILL

L'excédent du coût du regroupement d'entreprises sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables comptabilisé en application de la norme IFRS 3 constitue un goodwill et est reconnu en tant qu'actif. Dans le cas où cet excédent est négatif, il est immédiatement comptabilisé en résultat. Après la comptabilisation initiale, le goodwill est évalué à son coût, diminué du cumul des éventuelles pertes de valeur.

3.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers et/ou en valoriser le capital et non pas pour la production ou la fourniture de biens ou de services, à des fins administratives ou pour le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Comptabilisation initiale

VALEUR D'ACQUISITION

Les immeubles de placement sont initialement comptabilisés à leur valeur d'acquisition. Les commissions, les frais d'acte, les indemnités de emploi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme faisant partie du prix d'acquisition et sont portés en compte à l'actif de l'état de la situation financière.

Les frais de notaire sont toutefois portés en déduction des fonds propres lorsque la transaction génère une augmentation de capital.

Les coûts d'audit et de consultation sont portés dans l'état du résultat global.

COMPTABILISATION DES TRAVAUX (DÉPENSES ULTÉRIEURES)

Les travaux sur immeubles qui sont à charge de la société sont traités comptablement de deux manières distinctes selon leur nature. Les dépenses relatives aux travaux d'entretien et de réparation qui n'ajoutent pas de fonctionnalité supplémentaire ni ne rehaussent le niveau de confort de l'immeuble sont comptabilisées en charges. Sont par contre portés à l'actif de l'état de la situation financière les frais relatifs à deux types de travaux :

- > Les rénovations lourdes : celles-ci consistent en une reconstruction quasi complète de l'immeuble avec, le plus souvent, une réutilisation du gros œuvre existant et l'application des techniques du bâtiment les plus modernes. Au terme d'une telle rénovation lourde, l'immeuble peut être considéré comme neuf et il est repris comme tel dans les présentations du patrimoine.
- > Les aménagements : il s'agit de travaux occasionnels qui ajoutent une fonctionnalité à l'immeuble ou relèvent significativement son niveau de confort et, dès lors, rendent possible une augmentation du loyer et donc de la valeur locative estimée.

Les frais relatifs à ces travaux sont également portés à l'actif de l'état de la situation financière pour le motif et dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation due à concurrence de la valeur de l'immeuble.

Évaluations postérieures

JUSTE VALEUR

Conformément à la norme IAS 40, la société applique le modèle de juste valeur pour ses immeubles de placement.

Les immeubles en portefeuille ou qui entrent dans le portefeuille par acquisition à titre onéreux ou par voie d'apport sont valorisés à la juste valeur par un expert immobilier indépendant.

La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée «valeur actes-en-mains») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 2,5 % pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € et de 10 % ou 12,5 %, selon la Région, pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5 % résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions.

La valeur d'investissement correspond à la valeur la plus probable pouvant être obtenue sur le marché dans les conditions de vente et de concurrence normales entre parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de cession.

Les experts attestent des frais de mutation dans leurs rapports périodiques aux actionnaires

TRAITEMENT DES DIFFÉRENCES
LORS DE L'ENTRÉE EN
PORTEFEUILLE

Si l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement déterminée par l'expert conduit à une valeur différente de la valeur d'acquisition telle que définie ci-dessus, la différence provenant des droits de mutation payés est comptabilisée directement en fonds propres («Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement») et la différence provenant de la variation de la juste valeur des immeubles est comptabilisée dans l'état du résultat global «Variation de la juste valeur des immeubles de placement».

ÉVALUATIONS PÉRIODIQUES

Les experts actualisent le calcul de la juste valeur des biens immobiliers à la fin de chaque trimestre sur base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres des biens immobiliers concernés. Cette actualisation est effectuée immeuble par immeuble et porte sur l'ensemble du portefeuille de biens immobiliers détenus par la société.

COMPTABILISATION DES
MUTATIONS DE JUSTE VALEUR

Les mutations de juste valeur des biens immeubles, telles que fixées par l'expert, sont exprimées chaque fois que l'inventaire est établi. Elles sont comptabilisées dans le résultat sur portefeuille de l'exercice.

IMMEUBLES DE PLACEMENT
OCCUPÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles et est comptabilisé selon le modèle de la réévaluation.

ACTIFS DÉTENUS EN VUE
DE VENTE

Les actifs détenus en vue de vente se rapportent à des biens immobiliers dont la valeur comptable sera réalisée lors de la transaction de la vente et non par son utilisation prolongée. Un immeuble de placement est considéré comme détenu en vue de la vente s'il répond aux critères définis dans l'IFRS 5.

Les immeubles de placements détenus en vue de la vente sont présentés séparément au bilan et à une valeur correspondant à leur juste valeur.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Les biens immobiliers en construction, en transformation ou en cours d'agrandissement sont classifiés en projets de développement et évalués à leur juste valeur jusqu'à ce que la construction ou le développement soit achevé. À ce moment, ils sont reclassifiés et comptabilisés comme immeubles disponibles à la location.

Tous les coûts directement liés à l'acquisition et à la construction, et toutes les dépenses d'investissement ultérieures qualifiées de coûts d'acquisition sont capitalisés.

3.7. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles comprennent les éléments corporels détenus pour être utilisés à des fins administratives dont on s'attend à ce qu'ils soient utilisés sur plus d'un exercice.

Les autres immobilisations corporelles sont reprises à leur coût d'acquisition historique diminué des amortissements cumulés et des éventuelles dépréciations de valeur. Le coût historique inclut le prix d'achat d'origine et les coûts accessoires directs comme par exemple les taxes non recouvrables, les frais d'installation ou le transport.

Les dépenses ultérieures éventuelles ne sont portées à l'actif que si elles permettent d'augmenter les avantages économiques futurs générés par l'immobilisation corporelle. Les frais de réparation et d'entretien qui ne permettent pas d'augmenter les avantages économiques futurs de l'actif auquel ils ont trait, ou les dépenses effectuées afin de maintenir les avantages futurs attendus du niveau normal de performance sont comptabilisés directement en charges. Par contre, les dépenses de remplacement des composants essentiels sont comptabilisées comme immobilisations dès que les critères définissant les éléments d'actif sont rencontrés.

Les amortissements sont pratiqués selon la méthode linéaire prorata temporis sur base d'une estimation de la durée d'utilité de l'immobilisation en question.

	Taux	Valeurs résiduelles
Mobilier et matériel roulant	25 %	0 %
Matériel informatique	33 %	0 %
Autres immobilisations corporelles	20 %	0 %

Lors de chaque clôture, la société procède à une analyse des autres immobilisations corporelles et de leur valeur résiduelle.

Les amortissements sont pratiqués sur base de la méthode linéaire aux taux suivants et en tenant compte de valeurs résiduelles nulles en fonction de la nature des immobilisations :

L'amortissement est calculé dès le moment où l'actif est disponible à l'emploi.

Les valeurs comptables des immobilisations corporelles sont revues pour dépréciation lorsque des événements ou des changements indiquent que la valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. S'il existe un quelconque indice de cette nature et si les valeurs comptables excèdent la valeur recouvrable estimée, les actifs ou les unités génératrices de trésorerie sont dépréciées pour être ramenés à leur valeur recouvrable. Les pertes de valeurs sont enregistrées dans l'état du résultat global.

Une immobilisation corporelle n'est plus reconnue en comptabilité dès sa cession ou dès qu'aucun bénéfice économique futur n'est plus attendu du bien. Tout gain ou perte généré lors de la cession (calculé comme la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable de l'élément) est reconnu au cours de l'exercice durant lequel il a été cédé.

3.8. CONTRATS DE LOCATION

Un contrat de location-financement est un contrat de location avec transfert au locataire de la quasi totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. Tous les autres contrats de location sont définis comme des contrats de location simple.

L'existence d'un contrat de location au sein d'un accord est mise en évidence sur base de la substance de l'accord.

Locations financières dans le chef du preneur

Les actifs détenus en location-financement sont comptabilisés en tant qu'actifs de la société au plus bas de la valeur actualisée des paiements futurs minima et de leur juste valeur à la date d'acquisition. La dette envers le bailleur relative à cet actif est reprise dans l'état de la situation financière en tant qu'emprunt de location-financement. Les charges financières qui représentent la différence entre l'entière des obligations de location et la valeur des actifs loués lors de leur comptabilisation initiale, sont portées dans l'état du résultat global sur la durée du contrat de location. Ces charges sont réparties sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif au titre de chaque période comptable.

Locations financières dans le chef du bailleur

Les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement sont comptabilisés dans l'état de la situation financière et sont présentés comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location.

Les loyers reçus sont comptabilisés en remboursement de la créance de location-financement à l'égard du preneur et en produits financiers. La comptabilisation de produits financiers s'effectue sur la base d'un taux de rentabilité périodique constant sur l'encours d'investissement net dans le contrat de location-financement.

Locations simples dans le chef du preneur

Les paiements relatifs à des contrats de location simple sont comptabilisés en charges dans l'état du résultat global sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location.

Locations simples dans le chef du bailleur

Les actifs faisant l'objet de contrats de location simple sont présentés dans l'état de la situation financière selon la nature de l'actif.

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location à moins qu'une autre base systématique ne soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps de la diminution de l'avantage retiré de l'utilisation de l'actif loué.

3.9. ACTIFS FINANCIERS

a. Instruments financiers dérivés

Quand un instrument financier dérivé répond aux critères de la comptabilité de couverture et couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global et dans une réserve spécifique des capitaux. La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans le compte de résultats. Les instruments financiers de couverture qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture sont comptabilisés à leur juste valeur ; les changements de juste valeur sont enregistrés en résultat quand ils surviennent.

b. Actifs financiers

Les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur (valeur de marché ou, si cela est impossible, valeur d'acquisition). Les mutations de juste valeur sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global et dans une réserve spécifique des capitaux (Rubrique

«Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers»), sauf si la réduction de valeur est jugée durable, auquel cas elle est comptabilisée en compte de résultats.

Le traitement du dividende obtenu des actifs financiers disponibles à la vente est détaillé dans le point 3.14. Résultat sur portefeuille.

Les créances sont évaluées à leur coût amorti. Des pertes de valeur sont actées lorsque l'insolvabilité du débiteur est avérée. Les créances en devises étrangères sont converties en euros au cours de clôture à la date de l'état de la situation financière.

c. Passifs financiers

Les dettes financières (emprunts, dettes de location de financement, dettes commerciales) sont exprimées à leur coût amorti à la date de clôture de l'exercice. Les dettes en devises étrangères sont converties en euros au cours de clôture à la date de l'état de la situation financière.

Coût amorti -

Méthode du taux d'intérêt effectif :

La méthode du taux d'intérêt effectif est une méthode de calcul du coût amorti d'un actif ou d'un passif financier et d'affectation des produits financiers ou des charges financières au cours de la période considérée. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les décaissements ou encaissements de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier ou, selon les cas, sur une période plus courte de manière à obtenir la valeur comptable nette de l'actif ou du passif financier.

3.10. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Cette rubrique comprend les liquidités, les dépôts à vue, les placements et les dépôts à court terme (inférieure à 3 mois

à l'origine) facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Tous les placements sont comptabilisés à leur valeur nominale dans les états financiers, ce qui correspond approximativement à leur juste valeur compte tenu de leur courte maturité.

3.11. COMPTES DE RÉGULARISATION

Les frais encourus pendant l'exercice, imputables, totalement ou partiellement, à l'exercice suivant, sont inscrits dans la rubrique «Autres actifs courants» ou «Autres passifs courants» sur base d'une règle proportionnelle. Les revenus et fractions des revenus perçus au cours d'un ou de plusieurs exercices suivants, mais qui sont liés à l'exercice sous revue, sont portés en compte pour la somme concernant l'exercice sous revue.

3.12. ACTIONS PROPRES

Les sommes payées ou obtenues lors de l'acquisition ou la vente d'actions propres de la société sont reconnues directement dans les fonds propres de la société. Aucun profit ou charge n'est enregistré dans l'état du résultat global lors de l'achat, la vente, l'émission ou l'annulation d'actions propres. Les actions propres sont classées dans la rubrique «Actions propres» et présentées en déduction du total des capitaux propres.

3.13. PROVISIONS

Une provision est enregistrée dans l'état de la situation financière quand le groupe a une obligation juridique ou implicite résultant d'un événement passé, et qu'il est probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation. La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché et, le cas échéant, reflétant le risque spécifique du passif.

Toute obligation de remise en état d'un immeuble née lors de la signature d'un contrat de bail ou d'un engagement avec un locataire fait l'objet d'une provision.

Les passifs éventuels ne sont pas comptabilisés mais font l'objet d'une information dans les annexes aux états financiers.

3.14. RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE

Un produit est comptabilisé lorsque le montant du produit peut être évalué de façon fiable et qu'il est probable que les avantages économiques associés à la transaction iront à l'entreprise.

Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages et est présenté dans la rubrique «résultat sur vente d'immeubles de placement».

Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

Les variations négatives et positives de la juste valeur sont toutes incluses dans l'état du résultat global dans la rubrique «variation de la juste valeur des immeubles de placement».

Dividendes perçus des titres SIR en portefeuille

Conformément à l'IAS 39 paragraphe 9, les titres SIR sont des actifs financiers disponibles à la vente. Toutefois, au sens de l'article 2,5°, iv de la loi du 12 mai 2014 relatives aux sociétés immobilières réglementées, les titres d'autres SIR correspondent à des biens immobiliers et font partie intégrante du portefeuille immobilier d'Immo Moury.

Les dividendes perçus des titres SIR en portefeuille sont dès lors portés dans la rubrique «Revenus locatifs». Les titres des SIR détenus sont en effet considérés comme stratégiques pour Immo Moury s.c.a. puisque leur détention a essentiellement pour but d'améliorer la diversification du risque des investissements de la société.

3.15. GRATUITÉS LOCATIVES ET LES INCENTIVES ACCORDÉS

Les gratuités locatives et les incentives accordés aux clients sont reconnus en charges sur la durée du contrat de bail (celle-ci étant définie comme la période entre la date d'entrée en vigueur et la première date de résiliation du contrat).

3.16. IMPÔT COURANT

L'impôt courant est l'impôt estimé dû sur les revenus imposables de l'année écoulée, en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date du état de la situation financière, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux années précédentes.

3.17. DIVIDENDES

Les dividendes proposés par le Conseil d'administration du gérant statutaire ne sont pas enregistrés en dettes dans les états financiers tant qu'ils n'ont pas été approuvés par les actionnaires lors de l'Assemblée générale ordinaire.

3.18. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action est calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation durant l'exercice hors actions propres.

Le résultat dilué par action est calculé sur base du nombre moyen d'actions ordinaires en circulation durant l'exercice plus l'effet dilutif potentiel des warrants et «Stock-options» en circulation durant la période hors actions propres.

4. INFORMATIONS SECTORIELLES

Les informations sectorielles fournies sont cohérentes avec l'organisation de la société et sa structure de reporting interne.
Les différents secteurs ont été définis sur base du type d'immeubles de placement.

INFORMATION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ														
En milliers d'EUR	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres de SIR ¹		Non affecté		TOTAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
RÉSULTAT LOCATIF NET	281	276	191	215	901	882	404	311	218	233	-22	-22	1.973	1.895
Pourcentage par secteur	14 %	15 %	10 %	11 %	46 %	47 %	20 %	16 %	11 %	12 %	-1 %	-1 %	100 %	100 %
Variation de juste valeur des immeubles	350	-10	89	194	-789	-610	0	19	0	0	0	0	-350	-407
Résultat sur vente d'immeuble de placement	0	0	44	13	0	0	0	0	0	0	0	0	44	13
Autres produits et charges d'exploitation											-637	-609	-637	-609
Résultat d'exploitation											1.030	892	1.030	892
Résultat financier											-61	-53	-61	-53
Impôts											-54	-13	-54	-13
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE											915	825	915	825

1. Les dividendes perçus des titres SIR en portefeuille sont classés dans les « revenus locatifs ».

En milliers d'EUR	Commerces		Résidentiel		Bureaux		Semi Industriel		Titres de SIR		Non affecté		TOTAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Immeubles de placement	4.490	4.140	4.209	3.444	7.830	8.610	4.440	4.440	0	0	0	0	20.969	20.634
Pourcentage par secteur	21 %	20 %	20 %	19 %	37 %	40 %	21 %	21 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %
Créances commerciales	6	11	35	22	2	79	5	5	0	0	3	0	51	117
Actifs financiers non courants	8	8	10	10	0	0	0	0	3.970	3.202	0	0	3.987	3.220
ACTIFS SECTORIELS	4.504	4.159	4.254	3.866	7.832	8.299	4.445	4.445	3.970	3.202	3	0	25.007	23.971
Pourcentage par secteur	18 %	17 %	17 %	16 %	31 %	35 %	18 %	19 %	16 %	13 %	0 %	0 %	100 %	100 %
Autres actifs non repris ci-dessus											274	922	274	922
ACTIF													25.281	24.893
Acquisitions en Immeubles de placement	0	0	256	0	0	0	0	0	0	0	0	0	256	0
Travaux activables en immeubles de placement	0	0	201	99	268	0	0	1.221	0	0	0	0	469	1.320
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	5	2	5
Amortissements des immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	5	2	5

INFORMATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE													
En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres de SIR ¹		Non affecté		TOTAL		
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	
RESULTAT LOCATIF NET	1.636	1.571	0	18	141	95	218	233	-22	-22	1.973	1.895	
Pourcentage par secteur	83 %	83 %	0 %	1 %	7 %	5 %	11 %	12 %	-1 %	-1 %	100 %	100 %	
Variation de juste valeur des immeubles	-441	-447	120	10	-29	30	0	0	0	0	-350	-407	
Résultat sur vente d'immeuble de placement	44	13	0	0	0	0	0	0	0	0	44	13	
Autres produits et charges d'exploitation									-637	-609	-637	-609	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION									1.030	892	1.030	892	
RÉSULTAT FINANCIER									-61	-53	-61	-53	
IMPÔTS									-54	-13	-54	-13	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE									915	825	915	825	

1. Les dividendes perçus des titres SIR en portefeuille sont classés dans les « revenus locatifs ».

En milliers d'EUR	Liège		Bruxelles		Hainaut		Titres de SIR		Non affecté		TOTAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Immeubles de placement	18.854	19.004	505	260	1.610	1.370	0	0	0	0	20.969	20.634
Pourcentage par secteur	90 %	92 %	2 %	1 %	8 %	7 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %
Créances commerciales	46	108	0	0	2	9	0	0	3	0	51	117
Actifs financiers non courants	18	18	0	0	0	0	3.970	3.202	0	0	3.987	3.220
ACTIFS SECTORIELS	18.918	19.130	505	260	1.612	1.379	3.970	3.202	3	0	25.007	23.971
Pourcentage par secteur	76 %	80 %	2 %	1 %	6 %	6 %	16 %	13 %	0 %	0 %	100 %	100 %
Autres actifs non repris ci-dessus									274	922	274	922
ACTIF											25.281	24.893
Acquisitions en Immeubles de placement	256	0	0	0	0	0	0	0	0	0	256	0
Travaux activables en immeubles de placement	75	1.320	125	0	269	0	0	0	0	0	469	1.320
Investissements en immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	2	5	2	5
Amortissements des immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4	4	4

AUTRES INFORMATIONS SECTORIELLES

Deux locataires représentent plus de 10 % du total des revenus locatifs :

Locataires représentant plus de 10 % des revenus locatifs en 2014-2015	Pourcentage des revenus locatifs
SPW Wallonie	19 %
Les Entreprises Gilles Moury SA	12 %

5. REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs peuvent être détaillés comme suit :

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
Revenus locatifs	1.994	1.916
Loyers perçus	1.776	1.683
Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers	218	233

L'augmentation des loyers perçus de 6 % est liée principalement aux immeubles suivants :

- > Le bien situé à Courcelles était vide durant le premier semestre de l'année passée et est loué depuis le 1^{er} octobre 2013 (+€ 45 milliers en 2014-2015);
- > Les loyers du bien situé à Milmort ont été augmentés suite aux travaux réalisés en 2013-2014 pour le locataire G-Tec (+€ 47 milliers en 2014-2015).

Les « Revenus des titres d'autres SIR en portefeuille assimilés à des loyers » consistent en les dividendes mis en paiement au cours de l'exercice.

6. CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

IMMO MOURY EN TANT QUE BAILLEUR

Immo Moury loue exclusivement ses immeubles en vertu de contrats de location simple.

Les loyers futurs qui seront perçus de manière certaine par Immo Moury sont présentés ci-dessous. Il s'agit des loyers

à recevoir en vertu des contrats de bail en cours et qui seront perçus avant la prochaine échéance intermédiaire prévue dans les contrats de bail.

Les loyers présentés ci-après sont les loyers certains et ne tiennent donc pas

compte ni des avenants ou ruptures anticipées de bail inconnus à ce jour ni des indexations futures.

La durée résiduelle moyenne des baux (pondérée par les loyers) au 31 mars 2015 s'élève à 2 ans et 8 mois.

Immo Moury en tant que bailleur	31 mars 2015	31 mars 2014
En milliers d'EUR		
Revenus Locatifs		
À moins d'un an	1.686	1.323
Entre 1 et 3 ans	1.445	1.731
Entre 4 et 5 ans	732	818
Plus de 5 ans	916	1.256
Total	4.779	5.128

IMMO MOURY EN TANT QUE LOCATAIRE

La société est locataire des bureaux de son siège social via un contrat de location simple d'une durée de 9 ans (résiliable à chaque triennat) conclu avec la SA Sari le 1^{er} mai 2008. Au 31 mars 2015, la charge locative annuelle s'élève à € 22 milliers.

Les loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Immo Moury sont présentés ci-contre. Il s'agit des loyers futurs qui seront payés de manière certaine par Immo Moury, en vertu des contrats de bail en cours, concernant les contrats de location conclus par Immo

Moury en tant que preneur. Les loyers présentés ci-après ne tiennent donc pas compte des indexations futures.

Immo Moury en tant que locataire	31 mars 2015	31 mars 2014
En milliers d'EUR		
Loyers futurs certains		
À moins d'un an	22	22
Entre 1 et 5 ans	22	44
Plus de 5 ans	0	0
Total	44	66

7. RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	230	193
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	123	98
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	108	95

8. CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	320	326
Charges locatives exposées par le propriétaire	78	85
Précomptes et taxes sur immeubles loués	242	241

9. FRAIS TECHNIQUES

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
Frais techniques	120	123
Frais techniques récurrents	76	68
Réparations	53	44
Primes d'assurance	23	24
Frais techniques non récurrents	44	55
Grosses réparations	44	53
Sinistres	0	1
Honoraires	0	1

10. FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
Frais de gestion immobilière	145	143
Honoraires versés au gérant	145	143
Rémunération fixe	145	126
Rémunération variable	0	17
Charges internes de gestion d'immeubles	0	0

Pour l'exercice se clôturant au 31 mars 2015, les honoraires versés au gérant ont été fixés par l'assemblée générale du 9 septembre 2014 de la société selon l'article 16 des statuts d'Immo Moury SCA.

11. AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
Autres charges immobilières	88	78
Honoraires expert immobilier	26	26
Droits d'enregistrement sur biens loués	0	7
Charges copropriété - syndic	59	45
Divers	4	0

Le calcul permettant de déterminer les honoraires de l'expert immobilier est détaillé dans le point « 1. Déclaration de gouvernement d'entreprise » au niveau des « Autres intervenants : Expert immobilier ».

12. FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
Frais généraux	199	137
Frais de fonctionnement	41	38
Honoraires	2	38
Frais liés au statut de SIR	156	61

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

Ils reprennent les frais de fonctionnement (amortissements des autres immobilisations corporelles, fournitures de bureaux, etc.), les honoraires payés à divers

consultants externes (audit, juristes, fiscaliste, etc.) et les frais liés au statut de SIR. Ces derniers reprennent toutes les charges requises par la cotation sur un marché public (Euronext, taxe OPC, frais de fonctionnement de la FSMA, assistance pour l'élaboration du dossier d'agrément pour l'obtention du statut SIR, etc.).

13. RÉSULTAT FINANCIER

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
Résultat financier	-61	-53
Revenus financiers	0	12
Intérêts et dividendes perçus	0	12
Autres produits financiers	0	0
Charges d'intérêts (-)	52	48
Intérêts sur emprunts	52	48
Autres charges financières (-)	9	17
Frais bancaires et autres commissions	9	8
Autres charges financières	0	9

Les «intérêts perçus» de l'exercice 2013-2014 concernaient des intérêts sur les valeurs disponibles et les intérêts des obligations d'état belge en portefeuille. Toutes ces obligations ont été vendues au cours de l'exercice précédent.

14. IMPÔTS

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
Impôt	54	13
Impôt sur les DNA	0	17
Précomptes mobiliers des titres SIR non récupérables	54	61
Précomptes mobiliers des titres SIR à récupérer sur les années antérieures	0	-65

Immo Moury est une société en commandite par actions disposant du statut de SIR qui prévoit l'exemption à l'impôt des sociétés sur son résultat, à l'exception des dépenses non admises.

Toutefois, les sociétés qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt de 16,995 % sur les plus-values latentes et sur les réserves immunisées

(16,5 % majorés de 3 % de cotisation complémentaire de crise).

L'impôt est uniquement composé des précomptes mobiliers retenus sur les dividendes perçus qui ne sont plus restituables aux SIR depuis de l'exercice d'imposition 2014.

15. RÉSULTAT PAR ACTION

(En nombre d'actions)	31 mars 2015	31 mars 2014
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	462.124	462.124
Nombre d'actions diluées ayant droit au dividende	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions de base en circulation ¹	462.124	462.124
Nombre moyen d'actions diluées en circulation	462.124	462.124
Résultat net de l'exercice (en milliers d'euros)	915	825
Résultat global de l'exercice (en milliers d'euros)	1.661	785
Résultat net de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	1,98	1,79
Résultat global de l'exercice par action de base et diluée (en euro)	3,59	1,69

1. 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 31 mars 2015 et 2014, il n'y a aucun effet diluant.

16. IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'EUR	2014-2015	2013-2014
Immeubles de placement		
Valeur comptable au 1^{er} avril	20.634	19.731
Acquisition	256	0
Autres investissements (travaux activables)	469	1.320
Transfert aux actifs détenus en vue de la vente	-505	0
Variation de la juste valeur	-350	-407
Cession	-40	-10
Valeur comptable au 31 mars	20.464	20.634

La juste valeur des immeubles de placement découle des rapports d'évaluation de l'expert immobilier Cushman & Wakefield. Elle s'élève à € 20.969 milliers et y inclut les biens détenus en vue de leur vente.

Le 6 février 2015, Immo Moury a acquis la Résidence Vitra au prix de € 2.900 milliers hors frais. Dans l'acte notarié, il est prévu que le paiement du prix

d'acquisition des constructions (€ 2.644 milliers) aura lieu au plus tard dans les trois mois de la réception provisoire de l'immeuble et au plus tôt, au fur et à mesure, proportionnellement à la location des appartements vendus. Au 31 mars 2015, ce bien est valorisé à € 260 milliers.

Immo Moury n'a pas d'autre engagement d'acquisition d'immeubles de placement.

Les travaux activés durant la période concernent la rénovation et extensions des bureaux à Gilly (€ 269 milliers), la transformation des bureaux à Bruxelles en deux appartements (€ 125 milliers), la rénovation d'appartements dans les résidences Gobert et Mahiels (€ 64 milliers) ainsi que les honoraires relatifs au permis d'urbanisme de bâtiment rue de la Warche (€ 11 milliers).

Les nouveaux appartements à Bruxelles sont détenus en vue de leur vente. Deux compromis de vente ont d'ailleurs été signés début de l'année 2015.

Les cessions en cours d'exercice concernent des quatre emplacements de parking.

ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT : INFORMATION SELON LA NORME IFRS 13

Dans le cadre de l'application des normes IFRS, Immo Moury évalue son portefeuille immobilier à la juste valeur établie à dire d'experts. La juste valeur d'un immeuble correspond à sa valeur d'investissement, à savoir sa valeur droits d'enregistrement et autres frais de transaction inclus (aussi appelée « valeur actes-en-mains ») telle que calculée par l'expert indépendant, de laquelle est déduit un abattement forfaitaire de 2,5 % pour les immeubles d'une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € et de 10 % ou 12,5 %, selon la Région, pour les immeubles d'une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions €. Ce taux d'abattement de 2,5 % résulte d'une analyse par les experts indépendants d'un grand nombre de transactions observées dans le marché, et représente la moyenne des frais de transaction effectivement payés lors de ces transactions.

Dans le cadre d'Immo Moury, le taux de 2,5 % est uniquement appliqué pour le bien situé rue du Pot d'or. Les autres biens valant plus de 2,5 millions € sont évalués avec des frais de transaction de 12,5 % afin de garder une approche conservatrice.

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION POUR LE NIVEAU 3

Tous les immeubles du portefeuille ont été classifiés dès la première application de l'IFRS 13 en catégorie niveau 3 (« juste valeur basée principalement sur des données non observables ») telle que définie par la norme.

Selon IFRS 13, l'évaluation de la juste valeur se distingue en trois niveaux comme suit :

- Niveau 1 : la société dispose de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;

- Niveau 2 : la société dispose des données autres que des prix cotés inclus dans le niveau 1 qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement (c'est-à-dire le prix) ou indirectement (c'est-à-dire un dérivé du prix) ;
- Niveau 3 : la société dispose de données pour l'actif et le passif qui ne sont pas basées sur des données de marché observables.

Plusieurs techniques de valorisation sont utilisées par les experts indépendants de la Sicafi pour déterminer la juste valeur des immeubles du portefeuille. Ci-dessous est repris le descriptif des méthodes d'évaluation utilisées par notre expert immobilier Cushman & Wakefield :

A. DÉFINITION

La valeur de marché est définie comme suit : « La valeur estimée à laquelle un bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur motivés dans une transaction de gré à gré où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte, après une période de commercialisation suffisante. »

B. MÉTHODE DE CAPITALISATION

Notre valorisation est basée sur la valeur de marché fictive et non sur le coût de remplacement. La méthode d'évaluation utilisée est celle de la capitalisation du loyer de marché avec corrections pour tenir compte du loyer actuel ou de tout élément pouvant venir influencer la valeur des biens tels que frais de chômage locatif, etc.

La première démarche consiste à déterminer les loyers de marché (LM) : nous analysons à quel niveau de prix les immeubles pourraient être loués demain dans le marché. Pour déterminer ces prix, nous nous basons sur nos données internes, les transactions en cours à l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, du site et du bâtiment. Nous avons fait une distinction entre les

surfaces bureaux, commerciales et les parkings. Les valeurs données sont celles du moment, et ne tiennent donc pas compte d'une éventuelle augmentation des valeurs locatives à l'avenir.

La deuxième démarche consiste à évaluer à quel rendement un investisseur serait prêt à acheter chacun de ces biens. Pour déterminer ce rendement, nous nous sommes basés sur les transactions les plus comparables et sur les transactions actuellement en cours dans notre département d'investissements. Nous obtenons ainsi la valeur de marché « acte en mains » avant corrections.

Nous ajoutons ou déduisons de corrections lorsque le bien présente des surfaces vides, qu'il nécessite une rénovation ou qu'il inclus un terrain encore non exploité.

Corrections additionnelles

pour les bureaux et biens industriels :

Nous calculons la différence entre le loyer payé et le LM. Nous actualisons cette différence sur la période commençant à la date d'évaluation du bien et finissant à la prochaine date de possibilité de révision du loyer. Ces corrections sont négatives lorsque le locataire paie moins que le LM et positives lorsqu'il paie plus.

Corrections additionnelles

pour les propriétés commerciales :

Si le loyer perçu est supérieur au loyer de marché, nous capitalisons le LM tout en tenant compte des cash flow excédentaires jusqu'à la prochaine date de rupture possible du bail. Si le loyer est inférieur au loyer de marché, nous capitalisons un loyer à mi-chemin (60 %) entre le loyer perçu et le LM tout en tenant compte des cash flows déficitaires jusqu'à prochaine date de révision du loyer. Notre expérience du marché nous a démontrée d'une manière générale qu'il n'était pas toujours aisé pour un propriétaire d'obtenir la valeur de marché à la prochaine révision possible des loyers et qu'un juge de paix tranchait généralement à 60 % de la différence.

C. MÉTHODE DE PRIX UNITAIRE : POUR LES BIENS RÉSIDENTIELS ET LE TERRAIN À ANS

Dans ce cas nous évaluons le prix au m² ainsi que le prix pour les emplacements de parking. Pour déterminer ces prix, nous nous basons sur nos données internes, les transactions en cours à

l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, du site et du bâtiment. Nous prenons des corrections pour grosses réparations lorsque celles-ci sont nécessaires et budgétisées par le client à moyen terme. Ces corrections nous sont communiquées par le client en

détail et nous les comparons avec nos estimations pour ce type de travaux.

Après avoir appliqué ces corrections, nous obtenons la valeur « acte en mains » après corrections, de laquelle nous déduisons les droits d'enregistrement et les frais de notaire pour obtenir la valeur « hors frais ».

INTRANTS NON OBSERVABLES DANS LA DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

Niveau IFRS	Répartition géographique	Juste Valeur 31 mars 2015	Méthode d'évaluation	Intrants 31 mars 2015	Intervalles	Moyenne pondérée
3	Liège	18.854.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m ²)	13 - 278	124
				Valeur locative estimée (eur/m ²)	11 - 307	123
				Taux de capitalisation (%)	6,23 % - 10,90 %	8,30 %
			Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m ²)	40 - 1.566	788
				Loyer annuel (eur/m ²)	0 - 77	42
3	Charleroi	1.610.000	Capitalisation de revenus	Loyer annuel (eur/m ²)	39 - 52	44
				Valeur locative estimée (eur/m ²)	43 - 53	47
				Taux de capitalisation (%)	8,20 % - 10,36 %	9,47 %
3	Bruxelles	505.000	Méthode unitaire	Prix unitaire (eur/m ²)	3.156	3.156
				Loyer annuel (eur/m ²)	0	-

SENSIBILITÉ DES ÉVALUATIONS

Une variation de +ou- 5 % des valeurs locatives estimées des immeubles du portefeuille aurait pour effet de modifier la juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de €+ 796 milliers et - 796 milliers.

Une variation de +ou- 25 points de base sur le taux de capitalisation générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de €- 459 milliers et + 487 milliers.

Une variation de +ou- 5 % du prix unitaire générerait une variation de juste valeur du portefeuille respectivement de l'ordre de €- 252 milliers et + 252 milliers.

Il est important de préciser que les niveaux de valeur locative estimée, de taux de rendement et de prix unitaires des immeubles peuvent s'influencer mutuellement. Cette corrélation n'a cependant pas été prise en compte dans le test de

sensibilité ci-avant, qui prévoit des variations indépendantes à la hausse et à la baisse de ces trois paramètres.

PROCESSUS DE VALORISATION

Conformément aux dispositions légales, le processus de valorisation du portefeuille immobilier se déroule sur une base trimestrielle de la manière suivante :

- Immo Moury envoie à l'expert immobilier en fin de trimestre un tableau récapitulatif de son portefeuille d'immeubles de placement avec les informations suivantes : locataire, loyer annuel, date de début et de fin de bail, prochain break et travaux réalisés.
- Immo Moury commente à l'expert les informations communiquées et répond aux éventuelles questions que les experts pourraient se poser au sujet des immeubles du portefeuille.
- Ces informations sont ensuite intégrées par l'expert dans ses modèles de valorisation. Sur base de son expérience de marché et des transactions

(locations, acquisitions, etc.) éventuellement constatées dans le marché, il maintient ou modifie les paramètres de valorisation utilisés dans ses modèles, principalement en termes de valeurs locatives estimées, de taux de rendement (taux d'actualisation et/ou de capitalisation), d'hypothèses de vacance locative ou d'investissements à réaliser sur les immeubles.

- L'expert communique ensuite les valorisations individuelles du portefeuille immobilier telles que résultant de ses calculs. Celles-ci font ensuite l'objet de divers contrôles au sein d'Immo Moury, en vue de la bonne compréhension par la Société des hypothèses prises en compte par les experts dans ses calculs.
- Le tableau récapitulatif des valorisations individuelles des immeubles est enregistré en comptabilité et soumis aux contrôles du Conseil d'administration et du Commissaire, préalablement à l'arrêt des comptes d'Immo Moury.

17. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles consistent en du mobilier et matériel de bureau ainsi que du matériel informatique.

Immo Moury n'a pas d'engagement d'acquisition d'immobilisation corporelle.

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
Immobilisations corporelles		
Valeur d'acquisition		
Valeur comptable brute au 1 ^{er} avril	76	71
Acquisitions	2	5
Cessions	0	0
Valeur comptable brute au 31 mars	78	76
Amortissements		
Amortissements au 1 ^{er} avril	69	65
Dotations	4	4
Reprises	0	0
Amortissements au 31 mars (-)	73	69
Valeur comptable nette au 31 mars	4	7

18. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

Les actifs financiers non courants consistent en des actifs financiers disponibles à la vente et des garanties locatives reçues.

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
Actifs financiers non courants	3.987	3.220
Actifs financiers disponibles à la vente	3.970	3.202
Garanties locatives reçues	17	18

Les actifs financiers disponibles à la vente consistent uniquement en des titres d'autres SIR. Les variations de juste valeur sont directement enregistrées

dans les fonds propres dans la rubrique « Réserve du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente ».

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 mutations des titres d'autres SIR peuvent être résumées comme suit :

	Cofinimmo	Befimmo	Total
EN QUANTITÉ			
Au 31 mars 2013	23.000	23.572	46.572
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions			0
Au 31 mars 2014	23.000	23.572	46.572
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions			0
Au 31 mars 2015	23.000	23.572	46.572
EN VALEUR D'ACQUISITION			
Au 31 mars 2013	2.209	1.352	3.561
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions			0
Au 31 mars 2014	2.209	1.352	3.561
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions			0
Au 31 mars 2015	2.209	1.352	3.561
EN JUSTE VALEUR			
Au 31 mars 2013	2.055	1.169	3.224
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions			0
Variation de la juste valeur	-66	44	-22
Au 31 mars 2014	1.989	1.213	3.202
Acquisitions			0
Souscriptions			0
Cessions			0
Variation de la juste valeur	491	277	768
Au 31 mars 2015	2.480	1.490	3.970
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2014	-221	-140	-360
Solde de la variation de la juste valeur comptabilisée en fonds propres au 31 mars 2015	270	137	407

19. ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Début de l'année 2015, des compromis de vente ont été signés pour les deux appartements situés Avenue Génicot à Bruxelles. Au 31 mars 2015, leur juste valeur dans les comptes d'Immo Moury correspond à leur prix de vente.

20. CRÉANCES COMMERCIALES

Au 31 mars 2015, aucun risque significatif d'insolvabilité d'un locataire n'a été identifié. La juste valeur des créances commerciales est estimée égale à leur valeur comptable vu leur échéance à court terme (niveau 2 selon IFRS 13).

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
Créances commerciales	51	117

Vu le faible niveau des créances commerciales ouvertes, il n'y a aucun risque de concentration sur ce poste. Les créances commerciales sont détaillées ci-dessous sur base de leur date d'échéance :

En milliers d'EUR	31 mars 2015	pourcentage
Créances commerciales	51	100%
Échues à moins de 30 jours	3	6 %
Échues entre 31 jours et 60 jours	2	4 %
Échues à plus de 60 jours	46	90 %

Au 31 mars 2015, Immo Moury n'a pas enregistré de provision pour créances douteuses puisqu'aucun risque significatif de non récupération de créance commerciale n'a été identifié.

Les loyers versés anticipativement par les locataires s'élèvent à € 129 milliers au 31 mars 2015 et sont classés en « autres dettes courantes ».

21. AUTRES CRÉANCES

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

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
Autres créances	75	69
Précompte mobilier à récupérer	69	69
Créances diverses	5	0

22. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Au 31 mars 2015, le montant de trésorerie de € 156 milliers consiste uniquement en des dépôts bancaires sur des comptes à vue.

23. AUTRES ACTIFS COURANTS

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
Autres actifs courants	39	27
Charges payées d'avance, à reporter ou à récupérer	39	26
Autres revenus à recevoir	0	1

24. ÉTAT DU CAPITAL

CAPITAL ÉMIS

Au 31 mars 2015, le capital social s'élève à € 22 073 220,00 et est représenté par 463 154 actions, entièrement souscrites et libérées, sans désignation de valeur nominale.

CAPITAL AUTORISÉ

Le Gérant est autorisé, depuis l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014, pour une période de 5 ans à dater de la publication au Moniteur (soit le 3 avril 2014), à augmenter en une ou

plusieurs fois le capital à concurrence de maximum € 22.073.220,00. Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par apport(s) en numéraire ou en nature.

Les modifications du capital depuis le 31 mars 2008 sont les suivantes :

	Montant en €	Nombre d'actions
	5.000.000	100.000
Scission partielle « Société Anonyme de Réalisations Immobilières SA » (en abrégé SARL)	9.742.402	194.848
Scission partielle « Béton & matériaux SA » (en abrégé BEMAT)	650.000	13.000
Scission partielle « Entreprises G. Moury SA » (en abrégé MOURY)	2.610.000	52.200
Fusion « Compagnie Internationale de Développement et de Promotion SA » (en abrégé CIDP)	1.000.000	46.239
Au 31 mars 2009	19.002.402	406.287
-	0	0
Au 31 mars 2010	19.002.402	406.287
-	0	0
Au 31 mars 2011	19.002.402	406.287
Fusion « L'Écureuil SCRL »	3.070.818	56.867
Au 31 mars 2012	22.073.220	463.154
-	0	0
Au 31 mars 2013	22.073.220	463.154
-	0	0
Au 31 mars 2014	22.073.220	463.154
-	0	0
Au 31 mars 2015	22.073.220	463.154

Les scissions partielles et la fusion CIDP ont été approuvées lors d'assemblées générales tenues le 30 avril 2008.

La fusion par absorption de L'Écureuil SCRL a été approuvée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 30 mars 2012.

ACTIONS PROPRES

Immo Moury peut acquérir ses propres actions en vertu de la décision prise lors de l'assemblée générale du 27 mars 2014, en tenant compte des quorums de présence et de vote déterminés à l'article 559 du Code des Sociétés, moyennant communication de l'opération à la FSMA et conformément aux dispositions des articles 620 et suivants du Code des sociétés.

L'assemblée générale extraordinaire a décidé, dans le cadre de l'article 620 du Code des sociétés, d'autoriser le Gérant d'Immo Moury à dater du jour de la date de publication au Moniteur Belge (soit le 3 avril 2014) :

- pour une période de trois ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur Belge de l'autorisation à accorder par l'assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2014, à acquérir pour compte de Immo Moury SCA des actions propres de la société sans décision préalable de l'assemblée générale, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 80 % et supérieur à 120 % du cours de clôture du jour précédant la date de l'opération, sans que Immo Moury SCA ne puisse à aucun moment détenir plus de 20 % du total des actions émises soit nonante deux mille six cent trente (92.630) actions, conformément à l'article 620, § 1^{er}, alinéa 1, du Code des sociétés.
- d'aliéner les actions propres de la société dans les cas suivants : i) lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des sociétés ; ii) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la société un dommage grave et imminent, cette autorisation étant valable pour une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée du 27 mars 2014 et étant prorogeable pour des termes identiques; iii) dans tous les autres cas admis par le Code des sociétés.

Au 31 mars 2015, le portefeuille d'actions propres s'élève à 1.030 actions pour un total de € 51 milliers et est inchangé par rapport au 31 mars 2014.

ACTIONNARIAT AU 31 MARS 2015

Actionnaires	Nombre actions	Pourcentage
Anne Christelle Horion	123.093	26,58 %
Geoffroy Horion	123.062	26,57 %
Georges Moury	1	0,00 %
Sari Finance SA (contrôlée par Georges Moury)	57.340	12,38 %
Moury Management s.a.(contrôlée par Georges Moury)	1.000	0,21 %
Moury Construct ¹	820	0,18 %
Actions propres	1.030	0,22 %
Public	156.808	33,86 %
Total	463.154	100,00 %

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

25. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES ET COURANTES

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
Dettes financières non courantes	576	687
Dettes de location financement	544	658
Garanties locatives reçues	32	29
Dettes financières courantes	1.204	788
Straight loan KBC	1.090	681
Dettes de location financement	114	107
Autres dettes	0	0
Compte de résultats	31 mars 2015	31 mars 2014
Charges d'intérêts sur la dette de location de financement	40	46
Charges d'intérêts sur le straight loan	12	2

En date du 22 octobre 2013, Immo Moury sca a signé auprès de la KBC Bank une avance à terme fixe pour un montant de 1.200.000€. Le taux pour chaque avance est fixé sur la base du taux d'intérêt de référence EURIBOR majoré d'une marge de 1,10%. Au 31 mars 2015, la ligne de crédit a été utilisée pour un montant de € 1.090 milliers.

La juste valeur des dettes financières relative au straight loan est estimée identique à sa valeur comptable vu que le

taux d'intérêt est variable (niveau 2 selon IFRS13).

Les paiements minimum futurs à effectuer au titre du contrat de location-financement sont détaillés ci-dessous. Il s'agit des redevances futures non actualisées qui seront payées de manière certaine par Immo Moury, en vertu du seul contrat de location financement en cours. Ce contrat de location financement porte sur une durée de 15 ans et est assorti d'une option d'achat à terme équivalente

à 10 % de la valeur initiale de l'immeuble pris en location financement. Ce contrat concerne le hall semi industriel sis avenue de Wallonie 60 à Courcelles.

La juste valeur dettes financières courantes et non courantes relatives à la dette location financement estimée sur base d'une actualisation des décaissements futurs à un taux de marché (niveau 2 selon IFRS 13) s'élève à € 667 milliers.

Loyers futurs à payer pour le contrat de location de financement :

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
Loyers à payer	658	765
À moins d'un an	114	107
Entre 1 et 5 ans	544	658
Pus de 5 ans	0	0

26. DETTES COMMERCIALES

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
Dettes commerciales	36	612
Fournisseurs	22	563
Factures à recevoir	14	10
Rémunération du gérant statutaire	0	39

La diminution des dettes fournisseurs est due aux travaux réalisés au hall industriel de Milmort qui n'étaient pas encore totalement payés au 31 mars 2014.

La juste valeur des dettes commerciales est estimée identique à leur valeur comptable vu leur échéance à court terme (niveau 2 selon IFRS13).

27. AUTRES DETTES COURANTES

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
Autres dettes courantes	198	137
Loyers perçus anticipativement	129	124
Dividendes de l'exercice précédent	47	0
Autres	22	13

28. INSTRUMENTS FINANCIERS

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

La sensibilité au risque de liquidité est présentée en note 25.

La sensibilité au risque d'intérêt ne concerne que la ligne de crédit de

€ 1.200 milliers octroyées par la KBC et qui est utilisée à hauteur de € 1.090 milliers au 31 mars 2015. Une augmentation du taux d'intérêt Euribor de 0,5 % génèrerait une augmentation de la charge d'intérêts annuelle de € 6 milliers dans l'hypothèse où la ligne de crédit serait utilisée à concurrence de € 1.200 milliers de manière ininterrompue pendant un an. La dette de location-financement est à

taux d'intérêt fixe. Elle n'est par conséquent pas sensible aux variations du taux d'intérêt.

La sensibilité au risque crédit est présentée en note 20.

29. ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Le Conseil n'a pas eu connaissance à ce jour d'événements qui seraient survenus après le 31 mars 2015 et qui pourraient avoir une incidence significative sur

la situation financière arrêtée au 31 mars 2015.

30. DIVIDENDES PAYÉS ET PROPOSÉS

En milliers d'EUR	31 mars 2015	31 mars 2014
DIVIDENDES DÉCLARÉS ET PAYÉS LORS DE L'EXERCICE		
Dividende relatif à l'exercice 2012-2013 (€ 2,30 brut par action hors actions propres)		1.063
Dividende relatif à l'exercice 2013-2014 (€ 2,30 brut par action hors actions propres)	1.063	
DIVIDENDES PROPOSÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR APPROBATION		
Dividende relatif à l'exercice 2013-2014 (€ 2,30 brut par action hors actions propres)		1.063
Dividende relatif à l'exercice 2014-2015 (€ 2,30 brut par action hors actions propres)	1.063	

Les dividendes sont déclarés pour les actions émises hormis les actions propres à la date de mise en paiement.

31. ACTIFS ET PASSIFS 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 31 mars 2015, les garanties bancaires s'élèvent à € 469 milliers.

OPTION D'ACHAT

Le contrat de location financement en cours concernant l'immeuble de placement de Courcelles comporte une option d'achat à terme équivalente à 10 % de la valeur initiale de l'immeuble pris en location financement, soit € 129 milliers.

GARANTIE DE POLLUTION DES SOLS ET AMIANTE

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

- En matière de pollution des sols, les sociétés apporteurs ou leurs actionnaires ont garanti à Immo Moury qu'à leur connaissance, l'usage des terrains, sols, sous-sols et immeubles bâtis transféré à Immo Moury n'a causé aucune pollution qui serait de nature à entraîner de quelconques obligations ou responsabilités dans le chef d'Immo Moury ;
- En matière d'amiante, les sociétés apporteurs 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 apporteurs 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 31 mars 2015, 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 ».

32. 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 du 12 mai 2014 sont commentées ci-dessous.

LA FAMILLE MOURY EST L'ACTIONNAIRE DE CONTRÔLE D'IMMO MOURY S.C.A.

Actionnaires	Nombre actions	Pourcentage
Anne Christelle Horion	123.093	26,58 %
Geoffroy Horion	123.062	26,57 %
Georges Moury	1	0,00 %
Sari Finance s.a. (contrôlée par Georges Moury)	57.340	12,38 %
Moury Management s.a.(contrôlée par Georges Moury)	1.000	0,22 %
Famille Moury	304.496	65,74 %
Moury Construct ¹	820	0,18 %
Actions propres	1.030	0,22 %
Public	156.808	33,86 %
Total	463.154	100,00 %

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

RÉMUNÉRATION DU GÉRANT STATUTAIRE (MOURY MANAGEMENT SA)

La rémunération du gérant statutaire est indiquée à l'article 16 des statuts d'Immo Moury. L'article 16 est le suivant: Le gérant exercera son mandat avec rémunération. La rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée générale de la société en conformité avec la réglementation SIR. Le gérant a droit par ailleurs au remboursement des frais qui sont directement liés à son mandat.

Au 31 mars 2015, la rémunération du gérant s'élève à € 145 milliers contre € 143 milliers l'exercice précédent.

LOCATION DES BUREAUX DU SIÈGE SOCIAL

Les bureaux du siège social d'Immo Moury sont pris en location auprès de la SA Sari, actionnaire d'Immo Moury. L'intérêt de l'opération réside d'une part dans le fait que la SA Sari possède des bureaux adaptés aux activités d'Immo Moury 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 conclu pour une durée de 9 ans et court à partir du 1^{er} mai 2008. Ce contrat de bail prévoit un loyer mensuel indexé de € 1.700 charges comprises soit un montant de € 22 milliers au 31 mars 2015 contre € 21 milliers l'exercice précédent.

Toutes les transactions avec des parties liées dont question ci-dessus ont été et sont réalisées à des conditions ne s'éloignant pas de manière significative des conditions du marché.

ACQUISITION DE LA RESIDENCE VITRA

Le 6 février 2015, Immo Moury a acquis la Résidence Vitra au prix de € 2.900 milliers hors frais d'acquisition. Comme mentionné dans le communiqué de presse du 9 février 2015, cet immeuble est en cours de construction par les Entreprises Gilles Moury sa. Dans l'acte notarié, il est prévu que le paiement du prix d'acquisition des

constructions (€ 2.644 milliers) aura lieu au plus tard dans les trois mois de la réception provisoire de l'immeuble et au plus tôt, au fur et à mesure, proportionnellement à la location des appartements vendus.

Au 31 mars 2015, aucune dette n'est reconnu concernant la construction en cours.

GARANTIES

Les garanties données par les sociétés Bemat SA, Entreprises G Moury SA, Sari SA, et Sari Finance SA lors des fusions, acquisitions et scissions partielles sont détaillées en note 31.

33. DÉCLARATIONS DU MANAGEMENT

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

- La société WL Consulting SPRL, représentée par M. Willy Legros (gérant), administrateur non exécutif indépendant et président du Conseil d'administration ;
- Monsieur Georges Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury. Il est le représentant permanent de Moury Management auprès d'Immo Moury ;
- Monsieur Gilles-Olivier Moury, administrateur exécutif non indépendant et délégué à la gestion journalière d'Immo Moury ;
- Monsieur William Ancion, administrateur non exécutif indépendant
- La société C Desseille SCA représen-

tée par M. Claude Desseille, 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.

34. COMMISSAIRE

Le 3 septembre 2013, l'assemblée générale ordinaire a nommé comme commissaire la société Deloitte, Reviseurs d'entreprises, représentée par Rik Neckebroek, pour un mandat de 3 ans. Les émoluments annuels

du commissaire sont fixés à € 14.900 hors TVA.

Lors de l'exercice clôturé au 31 mars 2015, le commissaire a perçu d'autres honoraires que ses émoluments

de commissaire pour un montant de € 4 milliers. Ces honoraires concernaient la revue limitée des comptes au 31 juillet 2014 pour permettre le changement d'objet social suite à la conversion de statut en société immobilière réglementée.

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUR LES ÉTATS FINANCIERS CLÔTURÉS LE 31 MARS 2015

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre rapport sur les états financiers, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Les états financiers comprennent l'état de la situation financière clôturé le 31 mars 2015, l'état du résultat global, le tableau de flux de trésorerie, l'état de variation des capitaux propres ainsi que le résumé des règles d'évaluation et les autres notes explicatives.

RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS - OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle des états financiers de Immo Moury SCA (la « société »), établis en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS tel qu'exécutés par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 25.281 (000) EUR et dont le compte de résultat se solde par un bénéfice de l'exercice de 915 (000) EUR.

RESPONSABILITÉ DU GÉRANT RELATIVE À L'ÉTABLISSEMENT DES ÉTATS FINANCIERS

Le gérant est responsable de l'établissement de états financiers donnant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement de états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle selon les normes internationales d'audit (Internation Standards on Auditing – ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les états financiers. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement des états financiers donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le gérant, et la présentation d'ensemble des états financiers. Nous avons obtenu des préposés de la société et du gérant les explications et informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

OPINION SANS RÉSERVE

À notre avis, les états financiers de la société Immo Moury SCA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 mars 2015, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clôturé à cette date, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES


Le gérant est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des Sociétés et des statuts de la société.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les états financiers :

- Le rapport de gestion sur les états financiers traite des informations requises par la loi, concorde dans tous ses aspects significatifs avec les états financiers et ne comprend pas d'informations manifestement incohérentes par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés.
- Nous attirons l'attention sur le rapport de gestion dans lequel, conformément à l'article 523 du code des sociétés, les conséquences patrimoniales de la décision du conseil d'administration du 10 décembre 2014 relative à la transaction liée à la résidence Vitra sont exposées. Cette transaction prévoit l'acquisition par Immo Moury de la résidence Vitra qui est en cours de construction et détenue par la société « Les entreprises Gilles Moury SA » dont les administrateurs sont aussi administrateurs de Immo Moury SCA.

Diegem, le 30 juin 2015

Le commissaire



DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroek

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Dénomination	Immo Moury SCA, Société immobilière réglementée publique de droit belge.
Siège social	Le siège social est établi à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie, 24.
Constitution et forme juridique	Immo Moury a été constituée sous la forme d'une société en commandite par actions suivant les termes d'un acte dressé par le Notaire Philippe Dusart, à Liège, le 18 juillet 2007, publié à l'Annexe du Moniteur belge du 9 août suivant, sous le numéro 07118942. Le 21 août 2007, Immo Moury est agréée comme société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge, en abrégé Sicaf immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de la FSMA. À partir du 7 novembre 2014, Immo Moury a acquis le statut de société immobilière réglementée publique.
Durée	La société est constituée pour une durée illimitée.
Registre des Personnes Morales	La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Liège sous le n° 891 197 002. Son numéro de TVA est le BE 0891 197 002.
Exercice social	L'exercice social commence le 1 ^{er} avril et se clôture le 31 mars de chaque année.
Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés	<p>Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Liège ainsi que sur le site www.immomoury.com.</p> <p>Les comptes statutaires d'Immo Moury sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière.</p> <p>Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans le quotidien financier L'ECHO, ainsi que sur le site www.immomoury.com.</p> <p>Le rapport financier annuel peut être obtenu au siège social ou sur le site www.immomoury.com.</p> <p>Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont transmis à la presse financière, à Euronext et sont disponibles sur le site www.immomoury.com.</p>

FICHE INFORMATIVE

Nom	IMMO MOURY SCA
Forme	Société en commandite par actions
Statut	Société immobilière réglementée publique de droit belge
Adresse	Rue Sainte-Marie 24 4000 Liège - Belgique Tél.: +32 (0) 4 221 03 10 Fax: +32 (0) 4 221 53 10 Web : www.immomoury.com E-mail : info@immomoury.com
R.P.M./R.P.R	Liège
N° d'entreprise	0891 197 002
Banque	Banque Degroof - CBC Banque
Date de constitution	18 juillet 2007
Date d'agrégation SICAFI	21 août 2007
Date de conversion en SIR	7 novembre 2014
Durée	Illimitée
Commissaire	DELOITTE Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL - Représentée par Rik Neckebroeck
Management	MOURY MANAGEMENT SA
Date de clôture des comptes	31 mars
Nombre d'actions	463.154
Expert Immobilier	Cushman & Wakefield VOF
Secteurs	Bureaux, commerces et semi-industriel et résidentiel.
Personnes de contact	Sonia LASCHET, Directrice financière d'Immo Moury SCA

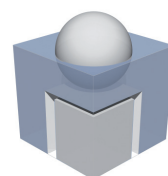
CALENDRIER FINANCIER

8 septembre 2015	Assemblée générale ordinaire des actionnaires
15 octobre 2015	Mise en paiement du dividende
18 décembre 2015	Rapport financier semestriel exercice 2013-2014

IMMOMOURY

RUE SAINTE-MARIE, 24 - BTE 71
4000 LIÈGE

REGISTRE DU COMMERCE N°0891 197 002



IMMOMOURY